

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

반기 연결 재무제표에 대한
검 토 보 고 서

제 20(당) 기 반기

2019년 01월 01일 부터

2019년 06월 30일 까지

제 19(전) 기 반기

2018년 01월 01일 부터

2018년 06월 30일 까지

삼정회계법인

목 차

I. 반기연결재무제표 검토보고서	1
II. (첨부)반기연결재무제표	
반기연결재무상태표	4
반기연결포괄손익계산서	5
반기연결자본변동표	6
반기연결현금흐름표	7
주석	9

반기연결재무제표 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

주주 및 이사회 귀중

2019년 8월 14일

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업의 반기연결재무제표를 검토하였습니다. 동 반기연결재무제표는 2019년 6월 30일 현재의 연결재무상태표, 2019년 및 2018년 6월 30일로 종료하는 3개월 및 6개월 보고기간의 연결포괄손익계산서와 6개월 보고기간의 연결자본변동표 및 연결현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

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

감사인의 책임

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

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

검토의견

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

기타사항

본인은 2018년 12월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 연결손익계산서, 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표 및 연결현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2019년 3월 15일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2018년 12월 31일 현재의 연결재무상태표는 위의 감사받은 연결재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

삼 정 회 계 법 인

대표이사 김 교 태



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

(첨부)반기연결재무제표

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

제 20(당) 기 반기

2019년 01월 01일 부터

2019년 06월 30일 까지

제 19(전) 기 반기

2018년 01월 01일 부터

2018년 06월 30일 까지

"첨부된 반기연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정준호

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

(전 화) 02-787-0000

반기연결재무상태표

제 20(당) 기 반기 2019년 06월 30일 현재

제 19(전) 기 2018년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과목	주석	제 20(당) 기 반기	제 19(전) 기
자 산			
I. 현금및예치금	4, 5, 6, 7, 30	26,995,272,751	54,110,492,456
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	5, 6, 8	79,095,031,916	76,863,635,347
III. 상각후원가측정대출채권	4, 5, 6, 9, 10, 11	401,748,155,274	368,755,711,947
IV. 유형자산	12	13,543,513,683	2,931,553,920
V. 무형자산	13	5,666,760,779	4,897,946,755
VI. 이연법인세자산		4,469,930,354	4,264,225,940
VII. 기타자산	4, 5, 6, 10, 14	45,716,949,133	43,427,065,030
자산총계		577,235,613,890	555,250,631,395
부 채			
I. 차입부채	5, 6, 15	246,475,925,301	235,250,265,005
II. 당기법인세부채		4,208,221,416	5,509,972,139
III. 기타부채	5, 6, 16	62,195,937,463	57,405,766,954
부채총계		312,880,084,180	298,166,004,098
자 본			
I. 자본금	19	11,022,815,000	11,022,815,000
II. 자본잉여금		555,239,200	555,239,200
III. 자본조정		(102,096,000)	(102,096,000)
V. 이익잉여금	20	252,879,571,510	245,608,669,097
지배주주지분		252,879,571,510	245,608,669,097
비지배주주지분		-	-
자본총계		264,355,529,710	257,084,627,297
부채와자본총계		577,235,613,890	555,250,631,395

"첨부된 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다."

반 기 연 결 포 괄 손 익 계 산 서

제 20(당) 기 반기 2019년 01월 01일부터 2019년 06월 30일까지

제 19(전) 기 반기 2018년 01월 01일부터 2018년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 20(당) 기 반기				제 19(전) 기 반기			
		3개월		누적		3개월		누적	
I. 영업수익			29,208,349,841		60,313,893,613		26,286,084,452		60,901,191,386
1. 수수료수익	19	19,323,661,961		41,611,951,603		22,885,501,601		47,999,368,015	
집합투자기금운용보수		5,800,046,874		13,935,378,086		6,033,077,328		16,098,553,813	
신탁수익		13,304,572,395		27,156,688,062		16,451,559,456		31,182,464,856	
대리업무보수		219,042,692		519,885,455		400,864,817		718,349,346	
2. 금융수익	20	9,884,687,880		18,701,942,010		6,848,386,191		12,901,823,371	
이자수익		8,105,653,467		16,053,336,080		4,930,165,610		9,875,769,343	
배당금수익		1,746,189,454		2,493,496,484		1,320,418,246		2,424,703,516	
금융자산관련수익		32,844,959		155,109,446		597,802,335		601,350,512	
3. 기타영업수익	22	-		-		(3,447,803,340)		-	
상각후원가측정대출채권 대손충당금환입		-		-		(3,447,803,340)		-	
II. 영업비용			26,894,503,668		45,688,221,461		12,515,921,814		26,907,075,644
1. 금융비용	20	3,017,169,393		5,763,956,348		988,657,670		2,095,598,189	
이자비용		2,944,528,362		5,670,773,914		1,040,739,145		2,095,598,189	
금융자산관련비용		72,641,031		93,182,434		(52,081,475)		-	
2. 대손상각비		12,780,996,563		15,938,338,897		2,105,489,097		2,105,489,097	
3. 판매비와관리비	21	11,096,337,712		23,985,926,216		9,321,775,047		22,605,988,358	
4. 기타영업비용	22	-		-		100,000,000		100,000,000	
기타대손상각비		-		-		100,000,000		100,000,000	
III. 영업이익			2,313,846,173		14,625,672,152		13,770,162,638		33,994,115,742
IV. 영업외수익	23		4,070,092		4,080,564		87,597,730		87,609,410
V. 영업외비용	23		49,892,496		50,392,570		-		140,327,943
VI. 법인세비용차감전순이익			2,268,023,769		14,579,360,146		13,857,760,368		33,941,397,209
VII. 법인세비용	24		789,427,663		4,007,994,233		3,448,016,464		8,118,049,337
VIII. 연결반기순이익			1,478,596,106		10,571,365,913		10,409,743,904		25,823,347,872
1. 지배주주지분순이익		1,478,596,106		10,571,365,913		10,409,743,904		25,823,347,872	
2. 비지배주주지분순이익		-		-		-		-	
IX. 연결기타포괄손익			-		-		-		-
X. 연결총포괄이익			1,478,596,106		10,571,365,913		10,409,743,904		25,823,347,872
1. 지배주주지분총포괄이익		1,478,596,106		10,571,365,913		10,409,743,904		25,823,347,872	
2. 비지배주주지분총포괄이익		-		-		-		-	
XI. 주당순이익									
1. 기본주당이익	25		672		4,804		4,731		11,736

"첨부된 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다."

반기연결 자본 변동표

제 20(당) 기 반기 2019년 01월 01일부터 2019년 06월 30일까지

제 19(전) 기 반기 2018년 01월 01일부터 2018년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄손익 누계액	이익잉여금	비지배주주지분	총 계
2018년 1월 1일(전기초)	11,022,815,000	555,239,200	(102,096,000)	267,825,446	213,180,689,653	-	224,924,473,299
회계기준 변경에 따른 자본변동 효과	-	-	-	(267,825,446)	267,825,446	-	-
2018년 1월 1일 (전기초) 회계기준 변경효과 반영 후	11,022,815,000	555,239,200	(102,096,000)	-	213,448,515,099	-	224,924,473,299
연결반기순이익	-	-	-	-	25,823,347,872	-	25,823,347,872
배당금지급	-	-	-	-	(3,300,463,500)	-	(3,300,463,500)
2018년 6월 30일(전반기말)	11,022,815,000	555,239,200	(102,096,000)	-	235,971,399,471	-	247,447,357,671
2019년 1월 1일(당기초)	11,022,815,000	555,239,200	(102,096,000)	-	245,608,669,097	-	257,084,627,297
연결반기순이익	-	-	-	-	10,571,365,913	-	10,571,365,913
배당금지급	-	-	-	-	(3,300,463,500)	-	(3,300,463,500)
2019년 6월 30일(당반기말)	11,022,815,000	555,239,200	(102,096,000)	-	252,879,571,510	-	264,355,529,710

"첨부된 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다."

반기연결현금흐름표

제 20(당) 기 반기 2019년 01월 01일부터 2019년 06월 30일까지

제 19(전) 기 반기 2018년 01월 01일부터 2018년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 20(당) 기 반기		제 19(전) 기 반기	
I. 영업활동 현금흐름		(25,032,256,858)		(11,549,890,798)
1. 반기순이익	10,571,365,913		25,823,347,872	
2. 손익조정항목	8,849,956,163		(24,931,714)	
법인세비용	4,007,994,233		8,118,049,337	
감가상각비	1,758,102,159		460,448,260	
무형자산상각비	83,895,976		104,097,629	
대손상각비	15,938,338,897		2,105,489,097	
이자비용	5,670,773,914		2,095,598,189	
당기손익-공정가치측정증권평가손실	92,678,334		-	
당기손익-공정가치측정증권평가이익	(154,952,591)		(534,141,367)	
이자수익	(16,053,336,080)		(9,875,769,343)	
배당금수익	(2,493,496,484)		(2,424,703,516)	
무형자산처분이익	-		(74,000,000)	
유형자산처분이익	(42,195)		-	
3. 자산부채의 증감	(44,143,218,062)		(33,137,754,290)	
예치금의 감소	3,151,004,562		5,332,702,158	
당기손익-공정가치측정금융자산의 증가	(2,169,122,312)		(4,137,684,819)	
신탁계정대의 증가	(44,834,888,874)		(23,671,551,721)	
미수금의 감소	5,585,759,263		2,202,964,929	
미수수익의 증가	(911,404,348)		(1,041,230,863)	
미지급금의 증가	567,432,732		412,716,028	
미지급비용의 감소	(7,282,108,424)		(8,204,848,048)	
선수금의 증가(감소)	16,800,664		(2,301,978,400)	
제세예수금의 증가	458,868,541		305,969,769	
선급금의 증가	(59,294,401)		(1,245,675,859)	
선급비용의 감소(증가)	1,333,734,535		(789,137,464)	
4. 이자의 수취	8,047,132,587		5,917,858,606	
5. 이자의 지급	(5,319,818,988)		(2,187,943,843)	
6. 배당의 수취	2,493,496,484		2,424,703,516	
7. 법인세의 납부	(5,531,170,955)		(10,365,170,945)	
II. 투자활동으로인한 순현금유출		(5,375,198,642)		(497,532,715)
1. 투자활동으로인한 현금흐름유입액	489,972,191		249,652,415	
유형자산의 처분	472,195		45,652,415	
무형자산의 처분	-		174,000,000	
대여금의 감소	489,499,996		30,000,000	
2. 투자활동으로인한 현금흐름유출액	(5,865,170,833)		(747,185,130)	
유형자산의 취득	237,164,000		298,141,128	

과 목	제 20(당) 기 반기		제 19(전) 기 반기	
무형자산의 취득	852,710,000		26,110,000	
보증금의 증가	2,060,000,000		130,434,000	
대여금의 증가	2,715,296,833		292,500,002	
III. 재무활동 현금흐름		6,443,240,357		32,630,627,967
1. 재무활동으로인한 현금유입액	49,905,460,000		249,650,142,157	
차입금의 증가	-		214,719,050,690	
사채의 발행	49,905,460,000		34,931,091,467	
2. 재무활동으로인한 현금유출액	(43,462,219,643)		(217,019,514,190)	
리스부채의 상환	1,411,756,143		-	
현금배당	3,300,463,500		3,300,463,500	
차입금의 상환	38,750,000,000		213,719,050,690	
IV. 현금및현금성자산의 순증가(감소)		(23,964,215,143)		20,583,204,454
V. 기초 현금및현금성자산		45,587,460,605		14,690,724,278
VI. 반기말 현금및현금성자산		21,623,245,462		35,273,928,732

"첨부된 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다."

주식

제 20(당) 기 반기 2019년 6월 30일 현재

제 19(전) 기 반기 2018년 6월 30일 현재

주식회사 코람코자산신탁 및 종속기업

1. 연결대상회사의 개요

기업회계기준서 제25호 '연결재무제표'에 의한 지배기업인 주식회사 코람코자산신탁 (이하 "지배기업") 및 연결재무제표 작성대상 종속기업인 주식회사 코람코자산운용 (이하 "종속기업")의 일반사항은 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 당반기말 현재 서울특별시 강남구 삼성로 511에 소재하고 있습니다.

② 당반기말 현재 납입자본금 및 주요 주주의 내용은 다음과 같습니다.

당반기말 현재 지배기업의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

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

한편, 당반기말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

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

③ 당반기말 현재 지배기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
회사명	결산일	총자산	총부채	영업이익	반기순이익
(주)코람코자산신탁	6월 30일	568,868,586	309,523,734	16,543,676	12,553,958

(2) 연결대상 종속기업의 개요 및 영업내용

종속기업인 주식회사 코람코자산운용은 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.

① 종속기업의 재무현황

당반기말 현재 종속기업에 대한 지배회사의 투자내역과 종속기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
회사명	결산일	지분율	투자주식수	총자산	총부채	영업이익	반기순이익
(주)코람코자산운용	6월 30일	100%	2,000,000	18,327,832	3,356,350	79,426	14,838

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

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

연결실체의 반기연결재무제표는 기업회계기준서 제1116호가 처음 적용되었으며, 유의적인 회계정책의 변경은 주석 3에서 설명하고 있습니다.

(2) 추정과 판단

① 경영진의 판단 및 가정과 추정의 불확실성

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

반기재무제표에서 사용된 연결실체의 회계정책의 적용과 추정금액에 대한 경영진의 판단은 주석 3에서 설명하고 있는 기업회계기준서 제1116호 적용 관련 새로운 중요한 판단과 추정 불확실성의 주요 원천을 제외하고는, 2018년 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.

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

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

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

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

3. 유의적인 회계정책

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

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

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

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

(1) 리스의 정의

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

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

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

(2) 리스이용자

연결실체는 건물, 차량을 포함한 많은 자산을 리스하고 있습니다.

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

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

연결실체는 투자부동산의 정의를 충족하지 않는 사용권자산에 대하여 대응하는 기초자산을 보유하였을 경우에 표시하였을 항목과 같은 항목에 표시합니다. 투자부동산의 정의를 충족하는 사용권자산은 투자부동산으로 표시합니다.

사용권자산의 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	유형자산		
	건물	차량	합계
당기초	11,527,284	426,077	11,953,361
당반기말	10,322,908	633,195	10,956,103

연결실체는 리스부채를 재무상태표의 기타부채 항목에 포함합니다.

① 유의적인 회계정책

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

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

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

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

② 경과 규정

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

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

- 리스기간이 12개월 이내인 리스에 대하여 사용권자산과 리스부채를 인식하지 않는 면제규정을 적용합니다.
- 최초 적용일의 사용권자산 측정치에서 리스개설직접원가를 제외합니다.
- 계약이 리스 연장 또는 종료 선택권을 포함한다면 리스기간을 결정할 때 사후판단을 사용합니다.

(3) 재무제표에 미치는 영향

① 전환시점에 미치는 영향

기업회계기준서 제1116호의 전환시점에, 연결실체는 사용권자산을 추가 인식하고, 리스부채를 추가로 인식하였습니다. 자산과 부채의 차이금액은 복구충당부채의 사용권자산 반영에 따른 차이에 기인합니다. 전환시점에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	2019년 1월 1일
유형자산으로 표시한 사용권자산	11,953,361
기타유형자산	146,157
리스부채	11,807,204
이익잉여금	-

운용리스로 분류하였던 리스에 대한 리스부채를 측정할 때, 연결실체는 2019년 1월 1일의 증분차입이자율을 사용하여 리스료를 할인하였습니다. 적용된 가중평균 증분차입이자율은 2.44% ~ 3.91%입니다.

(단위: 천원)	
구 분	2019년 1월 1일
운용리스 약정금액	12,789,171
2019년 1월 1일의 증분차입이자율로 할인한 금액	11,820,367
전환시점에 남은 리스기간이 12개월 이내인 리스에 대한 면제규정 적용	(13,163)
2019년 1월 1일 인식한 리스부채	11,807,204

② 전환기간에 미치는 영향

기업회계기준서 제1116호를 최초 적용한 결과, 연결실체는 2019년 6월 30일에 종전에 운용리스로 분류하였던 리스에 대하여 사용권자산으로 10,956,103천원을 인식하였고, 리스부채로 10,924,765원을 인식하였습니다.

또한 기업회계기준서 제1116호에 따른 리스에 관련하여 연결실체는 운용리스비용 대신에 감가상각비와 이자비용을 인식하였습니다. 당사는 이 리스에 대하여 2019년 6월 30일로 종료되는 반기 동안 감가상각비 1,323,382천원, 이자비용 203,193천원을 인식하였습니다.

4. 금융위험관리

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

(1) 신용위험

① 신용위험에 대한 최대노출액

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

(단위 : 천원)		
구 분	당반기말	전기말
현금및예치금	26,995,273	54,110,492
당기손익-공정가치측정금융자산 (채무증권)	78,914,132	75,793,635
상각후원가측정 대출채권	401,748,155	368,755,712
기타금융자산	44,167,710	40,603,386
합 계	551,825,270	539,263,225

② 신용위험 익스포저

당반기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 대손충당금 측정방법에 따른 대
여금 및 수취채권의 총 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(당)기 반기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	26,995,273	-	-	26,995,273
상각후원가측정 대출채권				
등급1	45,708,276	-	-	45,708,276
등급2	-	287,603,982	-	287,603,982
등급3	-	-	135,961,370	135,961,370
대손충당금	(523,212)	(14,380,199)	(52,622,061)	(67,525,472)
소 계	45,185,064	273,223,783	83,339,309	401,748,155
기타금융자산(*)				
등급1	23,243,770	-	-	23,243,770
등급2	-	15,169,604	-	15,169,604
등급3	-	-	10,379,649	10,379,649
대손충당금	(11,418)	(758,480)	(3,855,414)	(4,625,312)
소 계	23,232,352	14,411,124	6,524,235	44,167,710
합 계	95,412,689	287,634,907	89,863,544	472,911,138

(*) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(전) 기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	54,110,492	-	-	54,110,492
상각후원가측정대출채권				
등급1	71,188,010	-	-	71,188,010
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	70,508,825	231,164,770	67,082,117	368,755,712
기타금융자산(*)				
등급1	26,266,540	-	-	26,266,540
등급2	-	11,047,480	-	11,047,480
등급3	-	-	6,569,289	6,569,289
대손충당금	(12,371)	(552,374)	(2,715,178)	(3,279,923)
소 계	26,254,169	10,495,106	3,854,111	40,603,386
합 계	150,873,486	241,659,876	70,936,228	463,469,590

(*) 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 하며, 신탁사업 기간 중 사업계획이 변경될 경우에는 내부규정에 따른 승인절차를 통하여 변경하여 관리하고 있습니다.

(6) 비재무위험

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

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

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

(7) 자본위험관리

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

5. 금융상품의 공정가치

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(당) 기 반기말		제 19(전) 기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금	26,995,273	26,995,273	54,110,492	54,110,492
당기손익-공정가치측정금융자산	79,095,032	79,095,032	76,863,635	76,863,635
상각후원가측정대출채권	401,748,155	401,748,155	368,755,712	368,755,712
기타금융자산(*1)	44,167,710	44,167,710	40,603,386	40,603,386
합 계	552,006,170	552,006,170	540,333,225	540,333,225
차입부채	246,475,925	246,475,925	235,250,265	235,250,265
기타금융부채(*2)	33,082,415	33,082,415	28,809,599	28,809,599
합 계	279,558,340	279,558,340	264,059,864	264,059,864

(*1) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(*2) 미지급금, 미지급비용 포함

(2) 당반기말 및 전기말 현재 자산 및 부채의 수준별 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

① 자산의 수준별 공정가치

<제 20(당) 기 반기말 >

(단위 : 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	26,995,273	-	26,995,273
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	-	-	79,095,032	79,095,032
상각후원가측정대출채권	-	-	401,748,155	401,748,155
기타금융자산(*2)	-	-	44,167,710	44,167,710
합 계	-	26,995,273	525,010,897	552,006,170

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

(*2) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

<제 19(전) 기말>

(단위: 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	54,110,492	-	54,110,492
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	-	-	76,863,635	76,863,635
상각후원가측정대출채권	-	-	368,755,712	368,755,712
기타금융자산(*2)	-	-	40,603,386	40,603,386
합 계	-	54,110,492	486,222,733	540,333,225

(*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, 보증금 포함

② 부채의 수준별 공정가치

<제 20(당) 기 반기말>

(단위 : 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	246,475,925	-	246,475,925
기타금융부채(*)	-	10,924,765	22,157,650	33,082,415
합 계	-	257,400,690	22,157,650	279,558,340

(*) 미지급금, 미지급비용 포함

<제 19(전) 기말>

(단위 : 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	235,250,265	-	235,250,265
기타금융부채(*)	-	-	28,809,599	28,809,599
합 계	-	235,250,265	28,809,599	264,059,864

(*) 미지급금, 미지급비용 포함

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

<제 20(당) 기 반기>

(단위 : 천원)						
구 분	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		당반기말
				반기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	76,863,635	4,563,264	(2,394,142)	62,274	-	79,095,032

<제 19(전) 기>

(단위 : 천원)						
구 분	기초(*)	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		전기말
				전기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	82,173,276	8,995,113	(14,856,563)	551,809	-	76,863,635

(*) 기업회계기준서 제1109호 도입으로 인한 변경 후 금액

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

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

<제 20(당) 기 반기말>

(단위 : 천원)			
구 분	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	26,995,273	26,995,273
당기손익-공정가치 측정금융자산	79,095,032	-	79,095,032
상각후원가측정 대출채권	-	401,748,155	401,748,155
기타금융자산	-	44,167,710	44,167,710
합 계	79,095,032	472,911,138	552,006,170
금융부채			
차입부채	-	246,475,925	246,475,925
기타금융부채	-	33,082,415	33,082,415
합 계	-	279,558,340	279,558,340

<제 19(전) 기말>

(단위 : 천원)			
구분	당기손익인식 금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	54,110,492	54,110,492
당기손익-공정가치 측정금융자산	76,863,635	-	76,863,635
상각후원가측정 대출채권	-	368,755,712	368,755,712
기타금융자산	-	40,603,386	40,603,386
합 계	76,863,635	463,469,590	540,333,225
금융부채			
차입부채	-	235,250,265	235,250,265
기타금융부채	-	28,809,599	28,809,599
합 계	-	264,059,864	264,059,864

7. 현금및예치금

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

(단위 : 천원)			
구 분		제20(당)기 반기말	제 19(전) 기말
현금및현금성자산	현금	-	500
	보통예금	13,030,783	1,057,682
	기타예치금	8,592,462	44,529,279
소 계		21,623,245	45,587,461
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	5,369,027	8,520,032
소 계		5,372,027	8,523,032
합 계		26,995,273	54,110,493

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

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

8. 당기손익-공정가치측정금융자산

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

(단위 : 천원)								
구 분	제 20(당) 기 반기				제 19(전) 기			
	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익
지분증권								
한국포스증권(주)(*)	200,000	180,000	180,000	-	200,000	200,000	180,000	(20,000)
포승퓨얼셀(주) (0.18%)	900	900	900	-	-	-	-	-
소 계	200,900	180,900	180,900	-	200,000	200,000	180,000	(20,000)
기타								
판교에스티투	1,100,000	1,475,396	1,475,396	-	1,100,000	1,416,768	1,475,396	58,628
코크렙은호텔	1,999,993	2,717,771	2,717,771	-	1,999,993	2,580,869	2,717,771	136,902
코크렙청진제18호	6,481,025	6,732,453	6,732,453	-	6,481,024	6,750,984	6,732,453	(18,531)
코크렙청진제19호	5,283,672	5,462,759	5,462,759	-	5,283,672	5,735,632	5,462,760	(272,872)
코크렙광고	1,000,000	1,551,334	1,551,334	-	1,000,000	1,507,673	1,551,334	43,661
코크렙파인에비뉴	9,972,299	8,960,362	8,960,362	-	9,972,299	9,020,061	8,960,361	(59,700)
코크렙더프라임	-	-	-	-	1,000,000	1,110,539	1,160,524	49,985
코크렙하우징	500,000	500,000	500,000	-	500,000	500,000	500,000	-
코크렙제30호	5,000,000	4,920,834	4,920,834	-	5,000,000	4,856,461	4,920,834	64,373
코크렙제31호	5,000,000	4,814,489	4,814,489	-	5,000,000	4,584,049	4,814,489	230,440
지에스코크렙뉴스테이	3,500,000	2,786,781	2,786,781	-	3,500,000	2,850,747	2,786,781	(63,966)
코람코가치부가형리테일 1호모부동산투자회사	8,566,094	8,248,111	8,248,111	-	8,566,094	8,822,736	8,248,110	(574,626)
코크렙제36호	6,000,000	5,929,537	5,929,537	-	6,000,000	5,557,242	5,929,537	372,295
서한코크렙뉴스테이	300,000	300,000	300,000	-	300,000	300,000	300,000	-
계룡코크렙제1호	58,920	58,920	58,920	-	58,920	58,920	58,920	-
코크렙TP	1,639,950	1,639,950	1,639,950	-	763,450	763,450	763,450	-
코크렙제47호	-	-	-	-	300,000	300,000	300,000	-
코람코가치부가형리테일 2호모부동산투자회사	1,611,415	1,611,415	1,611,415	-	111,415	111,415	111,415	-
코람코가치부가형리테일 2의자2호 부동산투자회사	-	-	-	-	300,000	300,000	300,000	-
엘티코크렙제6호	300,000	300,000	300,000	-	-	-	-	-
대구세천 PFV	250,000	-	-	-	250,000	-	-	-
엠시티 PFV	250,000	-	-	-	250,000	-	-	-
녹산이노밸리	70,000	70,000	70,000	-	-	-	-	-
코람코퍼스텝제6호	500,000	537,560	551,660	14,100	500,000	528,370	537,560	9,190
코람코수익형제1호	503,400	515,109	518,401	3,292	503,400	536,276	515,109	(21,167)
하나티마크그랜드종류형1호	5,000,000	5,336,400	5,352,650	16,250	5,000,000	4,717,879	5,336,400	618,521
코람코수익형2호	4,000,000	4,049,764	4,094,888	45,124	4,000,000	4,041,603	4,049,764	8,161

(단위 : 천원)								
구 분	제 20(당) 기 반기				제 19(전) 기			
	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익
코람코PPFA사모부동산투자 유한회사	200,000	202,718	204,424	1,706	200,000	204,272	202,718	(1,554)
코람코전문투자형 사모수익형제6호	1,200,000	1,289,736	1,329,482	39,746	1,200,000	1,243,247	1,289,735	46,488
코람코전문투자형72호	100,000	98,646	99,657	1,011	100,000	100,000	98,646	(1,354)
코람코전문투자형73호	3,200,000	3,137,409	3,145,889	8,480	3,200,000	3,200,000	3,137,409	(62,591)
코람코전문투자형86호	100,000	99,972	99,469	(503)	100,000	100,000	99,972	(28)
코람코전문투자형87호	1,560,000	1,559,735	1,551,467	(8,268)	1,560,000	1,560,000	1,559,735	(265)
코람코전문투자형93호	10,000	10,000	10,000	-				
(주)코크렙하우징 제1호 위탁관리 부동산 투자회사	190,000	190,000	190,000	-	190,000	190,000	190,000	-
코크렙제41호종류주식	700,000	700,000	700,000	-	700,000	700,000	700,000	-
코람코퍼스텝사모부동산 투자신탁 제26호 등 13종목	3,030,273	3,044,699	2,986,034	(58,665)	1,862,633	1,862,633	1,872,452	9,819
소 계	79,177,041	78,851,860	78,914,133	62,273	76,852,900	76,111,826	76,683,635	571,809
합 계	79,377,941	79,032,760	79,095,032	62,274	77,052,900	76,311,826	76,863,635	551,809

(*) 전기 펀드온라인코리아(주)가 2019년 4월 1일부로 한국포스증권(주)으로 사명을 변경하였습니다.

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 20(당) 기 반기	제 19(전) 기
기초(*)	76,863,635	82,173,276
취득	4,563,264	8,995,113
처분	(2,394,142)	(14,856,563)
공정가치 변동	62,274	551,809
반기말	79,095,032	76,863,635

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

9. 상각후원가측정대출채권

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(당) 기 반기말		제 19(전) 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
대여금				
임직원대여금	3,761,692	1.00%	3,269,525	1.00%
기타	1,733,630	-	-	-
소 계	5,495,322		3,269,525	
신탁대출채권				
경남 사천시 동금동	5,667,000	6.00%	17,130,000	6.00%
울산 신정동 오피스텔	-	-	6,966,000	7.00%
세종 어진동	38,981,000	5.10%	24,378,000	5.12%
울산 중구 반구동	-	-	2,632,000	7.00%
안산 원시동	2,843,000	7.00%	8,270,000	7.00%
진주 혁신도시	26,528,000	7.00%	22,483,000	7.00%
인천 송림5구역	9,137,000	7.00%	3,557,000	7.00%
파주 당동리	7,553,000	7.50%	2,548,000	7.50%
세종 조치원 죽림리	1,800,000	7.50%	11,992,372	7.50%
인천 운서동	1,315,000	7.50%	-	-
인천 중산동	-	-	3,850,000	7.50%
김포 장기동	12,482,000	7.50%	6,650,000	7.50%
광주 쌍암동	2,506,000	7.50%	-	-
울산 동구 방어동	22,000,000	7.00%	17,204,000	7.00%
포항시 남구 대잠동	-	-	7,018,000	7.00%
광주 매월동 2차	13,733,900	7.50%	3,480,900	7.50%
제주 연동	1,215,014	7.00%	1,721,239	7.00%
전남 강진	3,470,000	7.00%	480,000	7.00%
경기 포천	2,076,731	7.00%	1,888,730	7.00%
충남 홍성	4,450,000	7.00%	4,450,000	7.00%
부산 연산동	3,900,000	7.00%	5,238,480	7.00%
청주 오창	-	-	17,574,000	7.00%
포항 죽도동	8,071,000	7.00%	7,259,000	7.00%
고양 원흥동	1,150,000	7.50%	-	-
청주 북부터미널	7,772,000	7.50%	3,970,000	7.50%
이천 고백리	153,000	7.50%	490,000	7.50%
창원 남문지구	15,359,450	7.00%	31,958,000	7.00%
파주 운정지구	509,000	7.00%	4,743,000	7.00%
원주 우산동	15,871,754	7.50%	6,041,754	7.50%
강릉 교동	2,152,000	7.50%	3,713,000	7.50%
서천 장항	26,826,000	7.50%	10,296,000	7.50%

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(당) 기 반기말		제 19(전) 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
춘천 소양로1가	3,890,000	7.50%	6,241,000	7.50%
강릉 안현동	2,366,000	7.50%	1,775,000	7.50%
부산 정관2차	45,731,000	7.00%	29,907,000	7.00%
시흥 월곶동	5,850,000	7.00%	-	-
부산 정관3차	31,320,000	7.50%	29,000,000	7.50%
남양주 지금동	-	-	9,940,000	7.00%
안성 미양면	-	-	14,246,715	7.00%
아산 법곡동	17,660,356	7.00%	9,938,356	7.00%
전주 태평동	4,423,000	7.00%	2,911,000	7.00%
속초 조양동	4,429,000	7.50%	-	-
청주시 복대동	19,220,000	7.50%	10,920,000	7.50%
당진 우강면	3,789,990	7.50%	1,037,400	7.50%
여수 국동	7,097,147	7.50%	1,565,947	7.50%
거제 장승포	26,297,000	7.00%	18,452,000	7.00%
통영 무전동	2,670,000	7.00%	3,080,000	7.00%
경주시 외동 도시형생활주택	2,542,000	7.00%	2,842,000	7.00%
김제 옥산동	12,050,000	7.00%	11,790,000	7.00%
태안 남문리	10,464,400	7.00%	8,367,000	7.00%
인천 송도동	-	-	4,820,000	7.00%
안동 용상동	17,640,000	7.00%	9,810,000	7.00%
양산 삼호동	2,200,000	7.50%	-	-
인천 주안동	4,163,724	7.00%	2,557,024	7.00%
서울 도봉구	1,632,020	7.00%	1,050,000	7.00%
충남 아산시 모종1구역	820,820	7.00%	710,500	7.00%
소 계	463,778,306		418,943,417	
대손충당금	(67,525,472)		(53,457,230)	
소 계	396,252,834		365,486,187	
합 계	401,748,155		368,755,712	

(2) 당반기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
만 기	제 20(당) 기 반기말	
	대여금	신탁계정대
6개월 이내	1,823,630	62,192,864
6개월 초과 1년 이내	60,000	182,467,356
1년 초과 5년 이내	3,611,692	219,118,086
합 계	5,495,322	463,778,306

(단위 : 천원)		
만 기	제 19(전) 기말	
	대여금	신탁계정대
6개월 이내	104,000	108,481,240
6개월 초과 1년 이내	90,000	113,449,087
1년 초과 5년 이내	3,075,525	197,013,090
합 계	3,269,525	418,943,417

10. 대손충당금

당반기 및 전기 중 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(당) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	691,555	12,718,941	43,326,657	56,737,153
Stage 1으로 대체	884,700	(884,700)	-	-
Stage 2로 대체	(233,937)	2,903,937	(2,670,000)	-
Stage 3으로 대체	-	(1,713,000)	1,713,000	-
대손충당금 전입(환입)	(919,559)	2,225,421	14,632,477	15,938,339
제각	-	-	(524,707)	(524,707)
기말	422,759	15,250,599	56,477,427	72,150,784

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	539,056	10,545,800	4,143,912	15,228,768
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	37,764,357	42,202,297
제각	-	-	(693,912)	(693,912)
기말	691,555	12,718,941	43,326,657	56,737,153

11. 대손준비금

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

(1) 당반기말과 전기말 현재 대손준비금 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 20(당) 기 반기말	제 19(전) 기말
대손준비금 기적립액	13,865,277	11,281,345
대손준비금 적립예정액	2,622,304	2,583,932
대손준비금 잔액	16,487,581	13,865,277

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 20(당) 기 반기	제 19(전) 기 반기
대손준비금 적립예정액	2,622,304	390,331
대손준비금 반영후 조정이익	7,949,062	30,710,174
대손준비금 반영후 주당 조정이익	3,613원	13,930원

12. 유형자산

(1) 당반기말 및 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제 20(당) 기 반기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
차량운반구	184,285	(49,143)	135,142
기타의유형자산	5,948,379	(3,496,111)	2,452,268
사용권자산	12,296,953	(1,340,850)	10,956,103
합 계	18,429,617	(4,886,104)	13,543,514

(단위 : 천원)			
구 분	제 19(전) 기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
차량운반구	184,285	(30,714)	153,571
기타의유형자산	5,895,140	(3,117,156)	2,777,984
합 계	6,079,425	(3,147,870)	2,931,554

(2) 당반기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 20(당) 기 반기				
	기 초(*)	취 득	처 분	상 각	반 기 말
차량운반구	153,570	-	-	(18,428)	135,142
기타의유형자산	2,631,827	237,164	(430)	(416,292)	2,452,268
사용권자산					
건물	11,527,284	-	-	(1,204,376)	10,322,908
차량	426,077	339,086	(12,962)	(119,006)	633,195
소 계	11,953,361	339,086	(12,962)	(1,323,382)	10,956,103
합 계	14,738,758	576,250	(13,392)	(1,758,102)	13,543,514

(*) 사용권자산은 기업회계기준서 제1116호 도입으로 인한 변경 후 금액

(단위 : 천원)						
구 분	제 19(전) 기					
	기 초	취 득	처 분	기 타(*)	상 각	기 말
차량운반구	49,871	184,284	(39,184)	-	(41,401)	153,570
기타의유형자산	2,309,158	1,053,972	(22,290)	263,443	(826,299)	2,777,984
합 계	2,359,029	1,238,256	(61,474)	263,443	(867,700)	2,931,554

(*) 전기 중 기존 복구충당부채 제거로 인하여 478,170천원이 감소하였고, 복구충당부채 설정으로 인하여 741,613천원이 증가

13. 무형자산

(1) 당반기말 및 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(당) 기 반기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	6,675,531	-	(1,696,277)	4,979,254
기타의무형자산	2,543,664	(1,856,157)	-	687,507
합 계	9,219,195	(1,856,157)	(1,696,277)	5,666,761

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(전) 기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	5,857,931	-	(1,696,277)	4,161,654
기타의무형자산	2,545,180	(1,808,887)	-	736,293
합 계	8,403,111	(1,808,887)	(1,696,277)	4,897,947

(2) 당반기와 전기의 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(당) 기 반기			
	기 초	취 득	상 각	기 말
회원권	4,161,654	817,600	-	4,979,254
기타의무형자산	736,293	35,110	(83,896)	687,507
합 계	4,897,947	852,710	(83,896)	5,666,761

(단위 : 천원)					
구 분	제 19(전) 기				
	기 초	취 득	처 분	상 각	기 말
회원권	4,261,654	-	(100,000)	-	4,161,654
기타의무형자산	801,996	146,550	-	(212,253)	736,293
합 계	5,063,650	146,550	(100,000)	(212,253)	4,897,947

14. 기타자산

당반기말 및 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 20(당) 기 반기말	제 19(전) 기말
기타금융자산		
미수금	17,570,683	22,210,565
미수금대손충당금	(276,009)	(239,830)
미수수익	26,222,697	18,733,101
미수수익대손충당금	(4,349,303)	(3,040,093)
보증금	4,999,643	2,939,643
소 계	44,167,710	40,603,386
기타비금융자산		
선급금	1,098,564	1,039,270
선급비용	450,675	1,784,409
소 계	1,549,239	2,823,679
합 계	45,716,949	43,427,065

15. 차입부채

당반기말 및 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

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

당반기말과 전기말 현재 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

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

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액임

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

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액임

16. 기타부채

(1) 당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 20(당) 기 반기말	제 19(전) 기말
기타금융부채		
미지급금	687,762	120,329
미지급비용	21,469,888	28,689,270
리스부채	10,924,765	-
소 계	33,082,415	28,809,599
기타비금융부채		
복구충당부채	764,552	749,717
연차미지급금	589,495	589,494
선수금	24,939,162	24,922,362
예수금	2,820,314	2,318,874
소 계	29,113,523	28,580,447
합 계	62,195,937	57,390,046

(2) 리스부채 변동내역

당반기의 리스부채 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 20(당) 기 반기				
	기초(*)	신규 인식	리스료 지급	현재가치 조정	반기말
건물	11,381,127	-	(1,289,112)	194,902	10,286,917
차량	426,077	326,124	(122,644)	8,291	637,848
합 계	11,807,204	326,124	(1,411,756)	203,193	10,924,765

(*) 기업회계기준서 제1116호 적용에 의한 변경 후 금액

(3) 리스부채 만기정보

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

(단위 : 천원)	
구 분	제 20(당) 기 반기
1년 이내	2,789,778
1년 초과 5년 이내	8,920,766
합계	11,710,544

17. 자본금

당반기말 및 전기말 현재 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 20(당) 기 반기말	제 19(전) 기말
발행할 주식의 총수	5,600,000주	5,600,000주
1주의 금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 총수	2,204,563주	2,204,563주
보통주 자본금	11,022,815	11,022,815

18. 이익잉여금

당반기말 및 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 20(당) 기 반기말	제 19(전) 기말
이익준비금	6,384,099	6,184,099
대손준비금	13,865,277	11,281,345
신탁사업적립금	11,022,815	10,000,000
미처분이익잉여금	221,607,381	218,143,225
합 계	252,879,572	245,608,669

19. 수수료수익

당반기 및 전반기 중 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(당) 기 반기		제 19(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
수수료수익				
집합투자기구운용보수	5,800,047	13,935,378	6,033,078	16,098,554
신탁보수				
토지신탁보수	12,619,076	26,027,487	15,838,714	29,669,416
관리신탁보수	-	-	12,576	22,121
처분신탁보수	3,343	45,386	6,176	19,952
담보신탁보수	674,654	897,744	339,363	946,515
분양관리신탁보수	3,750	150,000	2,647	25,294
기타보수	3,750	36,071	252,084	499,167
소 계	13,304,572	27,156,688	16,451,560	31,182,465
대리업무보수	219,042	519,885	400,864	718,349
합 계	19,323,662	41,611,952	22,885,502	47,999,368

20. 금융손익

당반기 및 전반기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(당) 기 반기		제 19(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
금융수익				
이자수익				
예치금이자	158,921	301,371	98,018	200,838
신탁계정대이자	7,938,312	15,731,323	4,825,860	9,662,784
기타이자	8,421	20,643	6,288	12,148
소 계	8,105,653	16,053,336	4,930,166	9,875,769
배당금수익	1,746,189	2,493,496	1,320,419	2,424,704
기타금융수익				
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이익	32,712	154,953	530,593	534,141
당기손익-공정가치측정 금융자산처분이익	134	157	67,209	67,209
소 계	32,845	155,109	597,802	601,351
합 계	9,884,687	18,701,941	6,848,387	12,901,824
금융비용				
이자비용				
차입금이자	1,509,911	2,968,731	993,021	2,047,880
사채이자	1,318,766	2,484,015	47,718	47,718
리스부채이자	108,434	203,193	-	-
기타이자	7,418	14,836	-	-
소 계	2,944,528	5,670,774	1,040,739	2,095,598
기타금융비용				
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	72,641	92,678	(52,081)	-
당기손익-공정가치측정 금융자산처분손실	-	504	-	-
소 계	72,641	93,182	(52,081)	-
합 계	3,017,169	5,763,956	988,658	2,095,598

21. 판매비와관리비

당반기 및 전반기 중 판매비와관리비의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(당) 기 반기		제 19(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
급여	6,134,163	11,632,399	4,820,651	9,899,772
퇴직급여	412,490	864,655	334,806	720,186
복리후생비	1,079,612	1,930,783	1,000,921	1,994,358
전산운용비	46,910	90,707	41,856	87,714
임차료	17,456	55,948	612,784	1,352,446
지급수수료	582,886	3,824,093	632,457	4,454,201
접대비	580,698	1,222,316	510,937	1,073,079
광고선전비	80,941	92,378	78,174	109,590
감가상각비	890,458	1,758,102	227,397	460,448
연수비	17,624	58,091	24,853	80,206
무형자산상각비	40,049	83,896	50,820	104,098
세금과공과금	378,105	814,392	211,051	828,062
등기소송비	54,666	125,162	58,347	94,647
회의비	44,296	91,710	43,839	94,637
인쇄비	20,871	41,477	15,441	28,241
여비교통비	128,208	250,798	121,800	233,896
차량유지비	221,701	428,421	191,997	389,302
소모품비	39,062	72,978	36,833	74,280
수도광열비	3,047	8,536	3,462	11,165
보험료	242,145	374,475	209,854	319,204
행사비	10,260	22,369	20,547	58,135
기타	70,691	142,241	72,948	138,322
합 계	11,096,337	23,985,926	9,321,775	22,605,988

22. 기타영업손익

당반기 및 전반기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

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

23. 영업외손익

당반기 및 전반기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(당) 기 반기		제 19(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업외수익				
유형자산처분이익	42	42	13,543	13,543
무형자산처분이익	-	-	74,000	74,000
기타	4,028	4,038	54	66
합 계	4,070	4,081	87,597	87,609
영업외비용				
기부금	22,730	23,230	-	121,910
기타	27,163	27,163	-	18,418
합 계	49,893	50,393	-	140,328

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 27.49% (전반기 : 23.92%)입니다.

25. 주당손익

(1) 연결실체의 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익

(단위 : 원)				
구 분	제 20(당) 기 반기		제 19(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주반기순이익	1,478,596,106	10,571,365,913	10,409,743,904	25,823,347,872
가중평균유통보통주식수	2,200,309주	2,200,309주	2,200,309주	2,200,309주
기본주당이익	672	4,804	4,731	11,736

② 보통주순이익 등의 산정내역

(단위 : 원)				
구 분	제 20(당) 기 반기		제 19(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주순이익	1,478,596,106	10,571,365,913	10,409,743,904	25,823,347,872

③ 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

<제 20(당) 기 반기>

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

<제 19(전) 기 반기>

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

(2) 희석화 증권이 없으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

26. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당반기말 현재 연결실체의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	KB손해보험	3,000,000	2018.7.24 ~ 2019.7.24
		5,000,000	2019.7.24 ~ 2020.7.24

연결실체는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 연결실체의 업무수탁자 지위 및 이행지급, 공탁업무 등과 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 3,786백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

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

(3) 기타약정

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

(4) 소송사건

당반기말 현재 연결실체가 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 62건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 한편, 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 4건으로서 토지 및 건물명도청구 등과 관련된 소송입니다. 당반기말 현재 동 소송사건의 최종결과는 예측할 수 없으나, 연결실체의 경영진은 상기의 소송사건들이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건이므로 상기의 소송결과가 연결실체의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

27. 특수관계자 거래

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

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

(*1) (주)엘에프는 주식회사 LG상사로부터 2006년 11월 1일자로 분할되었으며, 당사의 지분을 50.74% 소유하고 있습니다.

(*2) 지배기업인 (주)엘에프의 관계회사입니다.

(*3) 계열기업의 관계기업입니다.

(*4) 지배기업인 (주)엘에프의 주요 경영진에 의해 지배되는 기업입니다.

(2) 당반기와 전기 중 특수관계자와의 기타 주요거래 내역은 없습니다.

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

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 20(당) 기 반기	제 19(전) 기 반기
단기종업원급여	3,844,192	2,999,192
퇴직급여	237,601	169,186
합 계	4,081,793	3,168,378

28. 현금흐름표

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 20(당) 기 반기	제 19(전) 기 반기
사용권자산 및 리스부채 인식	352,048	-
미수수익의 제각	524,708	-

29. 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 현재 비연결구조화기업의 규모 및 비연결구조화기업에 대한 연결실체의 지분과 관련된 위험의 성격은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	제 20(당) 기 반기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	463,778,306	-	463,778,306
	미수금	9,309,160	8,261,523	17,570,683
	미수수익	25,208,272	1,014,424	26,222,696
	대손충당금	(72,150,784)	-	(72,150,784)
	당기손익-공정가치측정 금융자산	-	79,095,032	79,095,032
	합계	426,144,954	88,370,979	514,515,933
부채	선수금	24,939,162	-	24,939,162
최대위험노출액		426,144,954	88,370,979	514,515,933

(단위: 천원)				
구분	제 19(전) 기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	418,943,417	-	418,943,417
	미수금	11,636,451	9,066,173	20,702,624
	미수수익	17,650,891	-	17,650,891
	대손충당금	(56,497,323)	-	(56,497,323)
	당기손익-공정가치측정 금융자산	-	73,921,183	73,921,183
	합계	391,733,436	82,987,356	474,720,792
부채	선수금	24,862,088	-	24,862,088
최대위험노출액		391,733,436	82,987,356	474,720,792