

주식회사 코람코지속성장오피스
제1호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

연 결 재 무 제 표 에 대 한
감 사 보 고 서

제 9 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 8 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

삼덕회계법인

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서 · · · · ·	1
II. 연결재무제표 · · · · ·	4
1. 연결재무상태표 · · · · ·	5
2. 연결포괄손익계산서 · · · · ·	6
3. 연결자본변동표 · · · · ·	7
4. 연결현금흐름표 · · · · ·	8
5. 주식 · · · · ·	10
III. 외부감사 실시내용 · · · · ·	48

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속 기업(이하 "연결회사")의 연결재무제표를 감사하였습니다. 해당 연결재무제표는 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 중요한 회계정책의 정보를 포함한 연결재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 연결재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결재무성과 및 연결현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다

감사의견근거

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

연결재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 연결재무제표를 작성하고 공정하게 표시

할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 연결재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

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

지배기구는 연결회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임

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

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

- 부정이나 오류로 인한 연결재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 연결재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

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

○ 공시를 포함한 연결재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 연결재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 연결재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

○ 연결재무제표에 대한 의견을 표명하기 위해 기업의 재무정보 또는 그룹내의 사업 활동과 관련된 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 우리는 그룹감사의 지휘, 감독 및 수행에 대한 책임이 있으며 감사의견에 대한 전적인 책임이 있습니다.

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

삼 덕 회 계 법 인

대표이사 공인회계사

김 덕 수



2025년 8월 14일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)연 결 재 무 제 표

주식회사 코람코지속성장오피스제1호
위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

제 9 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 8 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 연결회사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사

법인이사 주식회사 코람코자산신탁

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

(전 화) 02-787-0185

연 결 재 무 상 태 표

제 9 (당)기말 2025년 06월 30일 현재

제 8 (전)기말 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

(단위: 원)

과 목	주석	제9기 (당)기말	제8기 (전)기말
자 산			
I. 유동자산		34,392,615,870	18,521,673,826
현금및현금성자산	3,19,22,23	32,353,590,874	14,091,513,319
단기금융상품	22,23	-	2,500,000,000
매출채권및기타채권	4,22,23	1,491,528,919	1,255,338,046
기타유동자산	5	520,668,477	664,946,371
당기법인세자산		26,827,600	9,876,090
II. 비유동자산		1,588,182,036,455	1,004,845,008,013
기타비유동자산	5	2,006,770,198	2,119,935,457
장기투자자산	20,22,23	21,719,308,953	21,261,348,153
관계기업투자주식	6	22,728,678,396	22,944,908,624
투자부동산	7	1,541,727,278,908	958,518,815,779
자 산 총 계		1,622,574,652,325	1,023,366,681,839
부 채			
I. 유 동 부 채		24,014,005,973	328,220,566,898
매입채무및기타채무	8,22,23	12,294,336,857	8,123,709,356
유동성장기차입금	10,19,20,22,23	-	308,941,068,330
기타유동부채	9,11	2,873,047,926	1,555,810,776
임대보증금	11,22,23	8,846,621,190	9,599,978,436
II. 비유동부채		1,149,979,133,626	431,441,521,652
장기차입금	10,19,20,22,23	1,113,594,673,647	413,287,058,533
임대보증금	11,22,23	32,196,620,768	16,173,335,711
기타비유동부채	9,11	4,187,839,211	1,981,127,408
부 채 총 계		1,173,993,139,599	759,662,088,550
자 본			
지배기업 소유주지분		290,316,014,169	192,399,964,637
I. 자본금	12	20,000,000,000	15,000,000,000
II. 기타불입자본	12	286,191,821,000	188,215,885,000
III. 결손금		(15,875,806,831)	(10,815,920,363)
비지배기업 소유주지분		158,265,498,557	71,304,628,652
자 본 총 계		448,581,512,726	263,704,593,289
부채및자본총계		1,622,574,652,325	1,023,366,681,839

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

연 결 포 괄 손 익 계 산 서

제 9(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 8(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

(단위: 원)

과 목	주석	제9기 (당)기	제8기 (전)기
I. 영업수익	6,7,14	33,502,613,024	25,728,677,314
II. 영업비용	7,14	16,928,727,669	12,092,717,462
III. 영업이익		16,573,885,355	13,635,959,852
금융수익	15,22	420,306,054	339,401,594
금융비용	15,22	20,788,959,308	14,078,017,249
기타수익	16	10,657,492	900,522
기타비용	16	80,000,000	17,763,937
IV. 법인세비용차감전순이익(손실)		(3,864,110,407)	(119,519,218)
V. 법인세비용	17	-	-
VI. 당기순이익(손실)		(3,864,110,407)	(119,519,218)
지배기업의 소유주에게 귀속되는 당기순이익(손실)		(1,950,721,208)	(13,800,191)
비지배지분에 귀속되는 당기순이익(손실)		(1,913,389,199)	(105,719,027)
VII. 기타포괄손익		-	-
VIII. 당기총포괄이익(손실)		(3,864,110,407)	(119,519,218)
지배기업의 소유주지분에 귀속되는 총포괄이익(손실)		(1,950,721,208)	(13,800,191)
비지배지분에 귀속되는 총포괄이익(손실)		(1,913,389,199)	(105,719,027)
IX. 주당이익(손실)			
기본 및 희석주당이익(손실)	18	(572)	(5)

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

연 결 자 본 변 동 표

제 9(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 8(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

(단위: 원)

구 분	지배기업 소유주 지분				비지배지분	총계
	자본금	자본잉여금	결손금	지배기업 소유주 지분 소계		
2024.07.01 (전기초)	15,000,000,000	188,215,885,000	(5,769,148,239)	197,446,736,761	71,047,218,471	268,493,955,232
총포괄손익:						
당기순이익(손실)	-	-	(13,800,191)	(13,800,191)	(105,719,027)	(119,519,218)
소유주와의거래:						
배당금의 지급	-	-	(3,230,087,585)	(3,230,087,585)	(1,439,755,140)	(4,669,842,725)
결손금의 비지배지분 대체	-	-	(1,802,884,348)	(1,802,884,348)	1,802,884,348	-
2024.12.31 (기말자본)	15,000,000,000	188,215,885,000	(10,815,920,363)	192,399,964,637	71,304,628,652	263,704,593,289
2025.01.01 (당기초)	15,000,000,000	188,215,885,000	(10,815,920,363)	192,399,964,637	71,304,628,652	263,704,593,289
총포괄손익:						
당기순이익(손실)	-	-	(1,950,721,208)	(1,950,721,208)	(1,913,389,199)	(3,864,110,407)
소유주와의거래:						
배당금의 지급	-	-	(2,817,952,515)	(2,817,952,515)	(1,416,953,641)	(4,234,906,156)
종속기업의 취득	-	-	-	-	90,000,000,000	90,000,000,000
보통주의 발행	5,000,000,000	97,975,936,000	-	102,975,936,000	-	102,975,936,000
결손금의 비지배지분 대체	-	-	(291,212,745)	(291,212,745)	291,212,745	-
2025.06.30 (기말자본)	20,000,000,000	286,191,821,000	(15,875,806,831)	290,316,014,169	158,265,498,557	448,581,512,726

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

연 결 현 금 흐 름 표

제 9(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 8(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

(단위: 원)

구 분	제9기 (당)기	제8기 (전)기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	27,305,680,462	6,345,079,112
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	39,984,807,340	12,594,615,928
1)당기순이익(손실)	(3,864,110,407)	(119,519,218)
2)조정사항 :	23,853,421,179	17,090,297,030
이자수익	(420,306,054)	(339,401,594)
임대료수익	(568,264,815)	(386,005,623)
감가상각비	4,426,670,718	3,964,148,082
지분법이익	(373,637,978)	(226,461,084)
이자비용	20,788,959,308	14,078,017,249
3)영업활동으로 인한 자산부채의 변동	19,995,496,568	(4,376,161,884)
매출채권의 증감	9,893,620	(10,330,640)
선급금의 증감	16,946,144	(17,179,140)
선급비용의 증감	240,497,009	(1,419,603,807)
미지급금의 증감	45,914,568	(48,666,129)
미지급비용의 증감	871,039,970	(4,832,883,809)
선수금의 증감	343,718,485	(921,566,838)
선수수익의 증감	-	26,252,436
예수금의 증감	(101,570)	(73,700)
부가세예수금의 증감	326,896,762	146,277,208
임대보증금의 증감	18,140,691,580	2,701,612,535
2. 이자의 수취	173,491,321	37,934,512
3. 이자의 지급	(15,697,803,239)	(6,858,467,187)
4. 배당금의 수취	589,868,206	571,581,569
5. 법인세 환급(납부)	(16,221,270)	(585,710)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(495,593,094,647)	(2,028,218,447)
단기금융상품의 처분	2,500,000,000	475,531,368
장기투자자산의 취득	(1,229,693,800)	(3,951,739,465)
장기투자자산의 처분	771,733,000	1,447,989,650
투자부동산의 취득	(587,635,133,847)	-
비지배지분의 증가	90,000,000,000	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	488,821,029,844	(6,539,842,725)

구 분	제9기 (당)기	제8기 (전)기
유동성장기차입금의 감소	(309,000,000,000)	(415,000,000,000)
장기차입금의 증가	705,000,000,000	415,000,000,000
보통주의 발행	103,000,000,000	—
주식발행비용	(24,064,000)	—
대출수수료등의 지급	(5,920,000,000)	(1,870,000,000)
배당금의 지급	(4,234,906,156)	(4,669,842,725)
Ⅳ.현금및현금성자산의 증가(감소)	18,262,077,555	(2,222,982,060)
V.기초의 현금및현금성자산	14,091,513,319	16,314,495,379
Ⅵ.기말의 현금및현금성자산	32,353,590,874	14,091,513,319

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주석

제 9(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 8(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

1. 일반사항 :

한국채택국제회계기준 제1110호(연결재무제표)에 의한 지배기업인 주식회사 코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사(이하 "지배기업")는 연결재무제표작성대상 종속기업(이하 주식회사 코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업을 일괄하여 "연결실체")을 연결대상으로 하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

(1) 지배기업의 개요

지배기업은 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 6월 14일에 설립되었으며, 2021년 7월 19일자로 대한민국 국토교통부에 등록하였습니다. 지배기업의 주요 목적사업은 부동산투자회사의 지배 내지 경영관리, 자회사에 대한 출자 또는 자금지원을 위한 자금조달, 자회사의 업무에 필요한 지원 및 자원의 제공, 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익증권 취득·관리 및 처분 등을 통해 자산을 투자 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

지배기업은 부동산투자회사법에 따라 회사를 대표하고 업무를 총괄하는 법인이사 1인과 법인이사의 업무집행을 감독하는 감독이사 2인을 두고 있습니다. 또한, 지배기업은 부동산투자회사법에 따라 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁을 법인이사로 선임하고 있습니다.

지배기업의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성

동, 아이콘삼성)이며, 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 1월 1일부터 6월 30일까지 및 매년 7월 1일부터 12월 31일에 종료합니다. 단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에개시하여 설립등기일이 속한 사업연도의 말일까지로 하고, 해산되는 연도의 경우는 그 해산일에 속하는 사업연도의 초일부터 그 해산일까지로 합니다.

당기말 현재 지배기업의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율
대한지방행정공제회	보통주식	3,908,850	97.72%
(주)코람코자산신탁	보통주식	58,700	1.47%
(주)알스퀘어	보통주식	26,020	0.65%
소액주주 개인 등	보통주식	6,430	0.16%
합 계		4,000,000	100.00%

(2) 종속기업의 현황

1) 당기말 현재 지배기업의 종속기업 중 연결재무제표 작성대상에 포함된 주요 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

구 분	주요 영업활동	소재국가	결산월	지분율
(주)코람코지속성장오피스제1의1호위탁관리자부동산투자회사	부동산업	대한민국	4월말, 10월말	69.48%
(주)코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사	부동산업	대한민국	4월말, 10월말	70.37%
(주)코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사	부동산업	대한민국	4월말, 10월말	53.37%

2) 당기 중 신규로 연결재무제표의 작성대상회사에 포함된 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

종속기업명	사유
(주)코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사	신규취득

3) 당기와 전기의 종속기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구 분	자 산	부 채	자 본	영업수익	당기순손익
(주)코람코지속성장오피스제1의1호위탁관리자부동산투자회사(*1)	574,452,411	440,838,730	133,613,681	11,022,176	755,821
(주)코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사(*1)	420,032,563	316,147,189	103,885,375	5,420,408	(982,612)
(주)코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사(*2)	604,580,392	415,515,547	189,064,845	2,293,928	(1,475,326)

(*1) 종속기업의 최근 결산월인 2025년 4월말 재무제표에 대한 감사보고서를 이용함.

(*2) 종속기업의 최근 결산월인 2025년 6월말 가결산 재무제표를 이용함.

(전기)

(단위: 천원)					
구분	자 산	부 채	자 본	영업수익	당기순손익
㈜코람코지속성장오피스제1의1호위탁관리자부동산투자회사	576,069,633	440,054,697	136,014,936	7,530,776	(875,030)
㈜코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사	423,564,736	318,152,241	105,412,495	5,894,889	544,508

(*) 종속기업의 최근 결산월인 2024년 10월말 재무제표에 대한 감사보고서를 이용함

2. 중요한 회계정책

연결실체가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

연결실체의 연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

2) 측정기준

재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적 원가를 기준으로 작성되었습니다.

3) 연결실체가 채택한 제·개정 기준서

연결실체가 2025년 1월 1일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과', 제1101호 '한국채택국제회계기준 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여

다른 통화와의 교환가능성을 평가하고 교환가능성 결여 시 현물환율을 추정하도록 하며 그러한 영향에 대한 추가 공시를 요구하는 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과', 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'이 개정되었습니다. 이 개정사항은 다른 통화와의 교환가능성 결여로 기업이 노출되는 위험 및 영향을 재무제표이용자가 이해할 수 있도록 도움을 주기 위한 것입니다. 상기 개정 기준서의 적용이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

4) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

당기말 현재 제정·공표되었으나 시행일이 도래하지 아니하였고, 연결실체가 조기 적용하지 아니한 제·개정 기업회계기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제1109호 ‘ 금융상품’ , 제1107호 ‘ 금융상품: 공시’ 개정 실무에서 제기된 의문에 대응하고 새로운 요구사항을 포함하기 위해 기업회계기준서 제1109호 ‘ 금융상품’ 과 제1107호 ‘ 금융상품: 공시’ 가 개정되었습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 주요 개정내용은 다음과 같습니다.

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

연결실체는 동 개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

5) 추정과 판단

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

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

(2) 영업부문

연결실체는 기업회계기준서 제1108호 '영업부문'에 따른 보고부문이 단일부문으로 구성되어 있습니다.

(3) 연결기준

연결실체는 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 따라 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

① 종속기업

종속기업은 지배기업의 지배를 받고 있는 기업이며, 연결실체는 피투자자에 대한 관여로 변동이익에 노출되거나 변동이익에 대한 권리가 있고 피투자자에 대하여 자신의 힘으로 그러한 이익에 영향을 미치는 능력이 있을 때 피투자자를 지배합니다. 연결실체가 다른 기업에 대한 지배력을 평가할 때는 다른 당사자가 보유한 잠재적 의결권뿐만 아니라 자신이 보유한 잠재적 의결권도 고려하고 있습니다.

연결재무제표는 지배기업과 종속기업의 자산, 부채, 자본, 수익, 비용 및 현금흐름을 같은 항목별로 합산하고, 지배기업의 각 종속기업에 대한 투자자산의 장부금액과 각 종속기업의 자본 중 지배기업지분을 상계(제거)하며, 연결실체 내 기업간의 거래와 관련된 연결실체 내의 자산과 부채, 자본, 수익, 비용 및 현금흐름을 모두 제거하여 작성되고 있으며, 종속기업의 수익과 비용은 연결실체가 종속기업에 대해 지배력을 획득하는 시점부터 지배력을 상실하기 전까지 연결재무제표에 포함되고 있습니다

연결재무제표를 작성할 때 사용되는 지배기업과 종속기업의 재무제표의 보고기간종료일이 다른 경우, 종속기업은 연결재무제표를 작성하기 위하여 지배기업이 종속기업의 재무정보를 연결할 수 있도록 지배기업의 재무제표와 동일한 보고기간종료일의 추가적인 재무정보를 작성하고 있습니다. 다만, 종속기업이 실무적으로 적용할 수 없는 경우, 지배기업은 종속기업의 재무제표일과 연결재무제표일 사이에 발생한 유의적인거래나 사건의 영향을 조정한 종속기업의 가장 최근의 재무제표를 사용하여 종속기업의 재무정보를 연결합니다. 어떠한 경우라도 종속기업의 재무제표일과 연결재무제표일의 차이는 3개월을 초과하지 않고 있으며, 보고기간의 길이 그리고 재무제표일의 차이는 매 기간마다 동일하게 적용하고 있습니다.

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

비지배지분은 연결재무상태표에서 자본에 포함하되 지배기업의 소유주지분과는 구분하여 별도로 표시하고 있습니다. 당기순손익과 기타포괄손익의 각 구성요소는 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속되며, 비지배지분이 부(-)의 잔액이 되더라도 총포괄손익은 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속되고 있습니다.

종속기업에 대한 지배기업의 소유지분이 변동한 결과로 지배기업이 종속기업에 대한 지배력을 상실하지 않는다면, 그것은 자본거래(즉, 소유주로서의 자격을 행사하는 소유주와의 거래)로 회계처리하고 있습니다.

지배기업이 종속기업에 대한 지배력을 상실한 경우 연결재무상태표에서 종전의 종속기업에 대한 자산과 부채를 제거하고, 종전의 종속기업에 대한 잔존 투자는 지배력을 상실한 때의 공정가치로 인식하며, 그러한 투자 및 종전의 종속기업과 주고 받을 금액에 대해서는 관련 한국채택국제회계기준에 따라 후속적으로 회계처리하고 있으며, 종전의 지배지분에 귀속되는 지배력 상실 관련 손익을 인식하고 있습니다.

② 관계기업

관계기업은 연결실체가 유의적 영향력을 보유하는 기업이며, 관계기업 투자지분은 최초에 취득원가로 인식하며 지분법을 적용합니다. 연결실체와 관계기업간의 거래에서 발생한 미실현이익은 연결실체의 관계기업에 대한 지분에 해당하는 부분만큼 제거 됩니다. 또한 관계기업투자에 대한 객관적인 손상의 징후가 있는 경우 연결실체는 관계기업 투자의 회수가능액과 장부금액과의 차이는 손상차손으로 인식됩니다

(4) 현금및현금성자산

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

(5) 비파생금융자산

① 인식 및 최초 측정

매출채권과 발행 채무증권은 발행되는 시점에 최초로 인식됩니다. 다른 금융상품과 금융부채는 연결실체가 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 인식됩니다.

유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권을 제외하고는, 최초 인식시점에 금융자산이나 금융부채를 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산 또는 당기손익-공정가치 측정 금융부채가 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득이나 해당 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가감합니다. 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권은 최초에 거래가격으로 측정합니다.

② 분류 및 후속측정

연결실체는 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 상각후원가측정 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품, 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품, 당기손익-공정가치 측정 범주로 분류하고, 복합계약이 금융자산을 주계약으로 포함하는 경우에는 내재파생상품을 분리하지 않고 해당 복합계약 전체를 기준으로 금융자산을 분류합니다.

금융자산은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고, 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 상각후원가로 측정됩니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

채무상품은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

단기매매를 위해 보유하는 것이 아닌 지분상품의 최초 인식 시에 연결실체는 그 투자지분의 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 수 있는 취소 불가능한

선택을 할 수 있습니다. 이러한 선택은 금융상품 별로 이루어집니다.

상기에서 설명한 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치로 측정하지 않는 모든 금융자산은 모든 파생 금융자산을 포함하여 당기손익-공정가치로 측정합니다. 연결실체는 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 요구사항을 충족하는 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로 줄이는 경우에는 최초 인식시점에 해당 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다. 다만, 이러한 지정은 취소할 수 없습니다.

다음 회계정책은 금융자산의 후속측정에 적용합니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 이자 혹은 배당금 수익을 포함한 순손익은 당기손익으로 인식합니다.
상각후원가 측정 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가는 손상차손에 의해 감소됩니다. 이자수익, 외화환산손익 및 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 제거에 따르는 손익도 당기손익으로 인식합니다.
기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 유효이자율법을 사용하여 계산된 이자수익, 외화환산손익과 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 기타순손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 제거시에 기타포괄손익에 누적된 손익은 당기손익으로 재분류합니다.
기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 배당금은 명확하게 투자원가의 회수를 나타내지 않는다면 당기손익으로 인식합니다. 다른 순손익은 기타포괄손익으로 인식하고 절대로 당기손익으로 재분류되지 않습니다.

③ 제거

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

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

④ 상계

연결실체는 연결실체가 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 갖고 있고, 차액으로 결제하거나, 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에만 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시합니다.

(6) 금융자산의 손상

① 금융상품과 계약자산

연결실체는 다음 자산의 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.

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

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

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

매출채권과 계약자산에 대한 손실충당금은 항상 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 측정됩니다.

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

연결실체는 금융자산의 신용위험은 연체일수가 30일을 초과하는 경우에 유의적으로 증가한다고 가정합니다.

연결실체는 다음과 같은 경우 금융자산에 채무불이행이 발생했다고 고려합니다.

- 채무자가 연결실체에게 소구활동을 하지 않으며, 연결실체에게 신용의무를 완전하게 이행하지 않을 것 같은 경우
- 금융자산의 연체일수가 90일을 초과한 경우

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

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

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

② 기대신용손실의 측정

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

③ 신용이 손상된 금융자산

매 보고기간말에, 연결실체는 상각후원가로 측정되는 금융자산과 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무증권의 신용이 손상되었는지 평가합니다. 금융자산의 추정미

래현금흐름에 악영향을 미치는 하나 이상의 사건이 발생한 경우에 해당 금융자산은 신용이 손상된 것입니다.

금융자산의 신용이 손상된 증거는 다음과 같은 관측 가능한 정보를 포함합니다.

- 발행자나 차입자의 유의적인 재무적 어려움
- 채무불이행이나 90일 이상 연체와 같은 계약 위반
- 차입자의 재무적 어려움에 관련된 경제적이나 계약상 이유로 당초 차입조건의 불가피한 완화
- 차입자의 파산가능성이 높아지거나 그 밖의 재무구조조정 가능성이 높아짐
- 재무적 어려움으로 인해 해당 금융자산에 대한 활성시장 소멸

④ 재무상태표 상 신용손실충당금의 표시

상각후원가로 측정하는 금융자산에 대한 손실충당금은 해당 자산의 장부금액에서 차감합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해서는 해당 자산의 장부금액을 감소시키는 대신에 손실충당금을 기타포괄손익에 인식합니다.

⑤ 제각

금융자산의 계약상 현금흐름 전체 또는 일부의 회수에 대한 합리적인 기대가 없는 경우 해당 자산을 제거합니다. 연결실체는 유사자산의 회수에 대한 과거 경험에 근거하여 제각의 시기와 금액을 개별적으로 평가합니다. 연결실체는 제각한 금액이 유의적으로 회수할 것이라는 기대를 갖고 있지 않습니다. 그러나 제각된 금융자산은 연결실체의 만기가 된 금액의 회수 절차에 따라 회수활동의 대상이 될 수 있습니다.

(7) 비금융자산의 손상

종업원급여에서 발생한 자산, 재고자산, 이연법인세자산 및 매각예정으로 분류되는 비유동자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고 있습니다.

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

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

(8) 금융부채

① 분류 및 측정

모든 금융부채는 다음을 제외하고는 후속적으로 상각후원가로 측정되도록 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융부채. 파생상품부채를 포함한 이러한 부채는 후속적으로 공정가치로 측정합니다.
- 금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적 관여 접근법이 적용되는 경우에 생기는 금융부채. 이러한 금융부채는 주식2(5) 금융자산의 내용을 적용하여 측정합니다.
- 금융보증계약. 최초 인식시 공정가치로 측정되며, 이후에 이러한 계약의 발행자는 해당 계약을 후속적으로 다음 중 큰 금액으로 측정합니다.
 - 기대신용손실에 따라 산정한 손실충당금
 - 최초 인식금액에서 기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액
- 시장이자율보다 낮은 이자율로 대출하기로 한 약정. 최초 인식 후에 이러한 약정의 발행자는 후속적으로 해당 약정을 다음 중 큰 금액으로 측정합니다.
 - 기대신용손실에 따라 산정한 손실충당금
 - 최초 인식금액에서 기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액
- 기준서 제1103호를 적용하는 사업결합에서 취득자가 인식하는 조건부 대가. 이러한 조건부 대가는 후속적으로 당기손익-공정가치로 측정합니다.

② 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조

건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

(9) 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 50년 동안 정액법으로 상각됩니다.

(10) 차입원가

의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이르게 하는데 상당한 기간을 필요로 하는 자산의 취득, 건설 또는 생산과 직접 관련된 차입원가는 당해 자산 원가의 일부로 자본화하고 있으며, 기타 차입원가는 발생시 비용으로 계상하고 있습니다.

(11) 납입자본

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

우선주는 상환하지 않아도 되거나 연결실체의 선택에 의해서만 상환되는 경우와 배당의 지급이 회사의 재량에 의해 결정된다면 자본으로 분류하고, 연결실체의 주주총회에서 배당을 승인하면 배당금을 인식하고 있습니다. 주주가 특정일이나 그 이후에 확정되거나 확정가능한 금액의 상환을 청구할 수 있거나 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류하고 있습니다. 관련 배당은 발생시점에 이자비용으로 보아 당기손익으로 인식하고 있습니다.

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

(12) 수익

지배기업은 배당금을 받을 권리가 확정되는 시점에 배당수익을 인식하고 있습니다.

(13) 금융수익과 비용

금융수익은 매도가능금융자산을 포함한 투자로부터의 이자수익, 배당수익, 매도가능 금융자산처분손익, 당기손익인식금융상품의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차익을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하며, 배당수익은 주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다.

금융비용은 차입금에 대한 이자비용, 충당부채의 상각액, 부채로 분류되는 우선주에 대한 배당금, 당기손익인식금융상품의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험 회피수단의 평가차손을 포함하고 있습니다. 차입금에 대한 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(14) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기 손익으로 인식하고 있습니다.

① 당기법인세

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

② 이연법인세

이연법인세부채와 이연법인세자산을 측정할 때에는 보고기간말에 연결실체가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따른 세효과를 반영하고 있습니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하고, 이연법인세자산으로 인한

혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다.

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

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

(15) 주당이익

연결실체는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 계속영업이익과 당기순이익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순이익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 희석주당이익은 전환사채와 종업원에게 부여한 주식기준보상 등 모든 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순이익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(16) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

연결회사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 현금및현금성자산

당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
보통예금	32,353,591	14,091,513

4. 매출채권 및 기타채권

당기말과 전기말 현재 매출채권 및 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
매출채권	446	-	10,340	-
미수수익	1,491,083	-	1,244,998	-
합 계	1,491,529	-	1,255,338	-

5. 기타자산

당기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선급금	233	-	17,179	-
선급비용	520,435	1,508,770	647,767	1,621,935
보증금	-	498,000	-	498,000
합 계	520,668	2,006,770	664,946	2,119,935

6. 관계기업투자주식

(1) 당기말과 전기말 현재 관계기업투자주식의 현황과 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
회사명	소재지	주요영업활동	결산월	지분율	당기말	전기말
(주)코크렙제47호위탁관리부동산투자회사	대한민국	부동산투자	2월말, 8월말	36.36%	22,728,678	22,944,909

(2) 당기와 전기 중 관계기업투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	지분법이익	배당금수익	기말
(주)코크렙제47호위탁관리부동산투자회사	22,944,909	-	373,638	(589,868)	22,728,678

(*) 관계기업의 최근 결산월인 2025년 6월말 가결산 재무제표를 이용함

(전기)

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	지분법이익	배당금수익	기말
(주)코크렙제47호위탁관리부동산투자회사	23,290,029	-	226,461	(571,582)	22,944,909

(*) 관계기업의 최근 결산월인 2024년 12월말 가결산 재무제표를 이용함

(3) 당기와 전기 중 관계기업투자주식 관련 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
지분법이익	373,638	226,461

(4) 당기와 전기의 관계기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구분	자산	부채	자본	영업수익	당기순이익
(주)코크렙제47호위탁관리부동산투자회사	106,745,526	76,880,196	29,865,329	3,989,381	1,020,149

(*) 관계기업의 최근 결산월인 2025년 6월말 가결산 재무제표를 이용함

(전기)

(단위: 천원)					
구분	자산	부채	자본	영업수익	당기순이익
(주)코크렙제47호위탁관리부동산투자회사	107,070,202	76,732,968	30,337,233	3,584,390	663,571

(*) 관계기업의 최근 결산월인 2024년 12월말 가결산 재무제표를 이용함

7. 투자부동산

(1) 연결실체의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	당기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	합계	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	1,067,611,546	-	1,067,611,546	590,137,220	-	590,137,220
건물	502,313,878	(28,912,081)	473,401,797	392,224,611	(24,528,201)	367,696,410
기타의유형자산	879,980	(166,044)	713,936	808,440	(123,254)	685,186
합 계	1,570,805,404	(29,078,125)	1,541,727,279	983,170,271	(24,651,455)	958,518,816

(3) 당기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	기타의유형자산	합계
기초	590,137,220	367,696,410	685,186	958,518,816
취득	477,474,327	110,089,267	71,540	587,635,134
감가상각	-	(4,383,881)	(42,790)	(4,426,671)
기말	1,067,611,547	473,401,796	713,936	1,541,727,279

(전기)

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	기타의유형자산	합계
기초	590,137,220	371,618,657	727,088	962,482,965
감가상각	-	(3,922,246)	(41,902)	(3,964,148)
기말	590,137,220	367,696,410	685,186	958,518,816

(4) 당기와 전기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
영업수익	33,128,975	25,502,216
영업비용	12,184,430	11,013,386

8. 매입채무 및 기타채무

당기말과 전기말 현재 매입채무 및 기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
미지급금	2,294,466	-	2,248,551	-
미지급비용	9,999,871	-	5,875,158	-
합 계	12,294,337	-	8,123,709	-

9. 기타부채

당기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선수금	697,532	-	353,814	-
선수수익	1,410,654	4,187,839	763,930	1,981,127
예수금	694	-	796	-
부가세예수금	764,167	-	437,271	-
합 계	2,873,047	4,187,839	1,555,811	1,981,127

10. 장기차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	차입처	순위	만기일	이자율	당기말	전기말
서울시 강동구 천호동 소재 투자부동산 관련	(주)우리은행	선순위	2026-08-11	4.70%	110,000,000	110,000,000
	현대해상화재보험(주)			4.70%	50,000,000	50,000,000
	농협생명보험(주)			4.70%	40,000,000	40,000,000
	중국건설은행(주)			4.70%	30,000,000	30,000,000
	수협은행			4.70%	30,000,000	30,000,000
	아이비케이연금보험(주)			4.70%	30,000,000	30,000,000
	중소기업은행(*1)			4.70%	30,000,000	30,000,000
	(주)신한은행			4.70%	20,000,000	20,000,000
	(주)전북은행			4.70%	20,000,000	20,000,000
	(주)아이비케이캐피탈			4.70%	20,000,000	20,000,000
	중소기업은행(*1)	중순위		6.00%	10,000,000	10,000,000
	(주)아이비케이캐피탈			6.00%	9,000,000	9,000,000
	신한캐피탈(주)			6.00%	8,000,000	8,000,000
	하나캐피탈(주)			6.00%	8,000,000	8,000,000
소 계					415,000,000	415,000,000
서울시 서초구 양재동 소재 투자부동산 관련	한국산업은행	선순위	2027-01-24	4.00%	70,000,000	70,000,000
	교보생명보험(주)			4.00%	100,000,000	82,000,000
	중국은행 서울지점			4.00%	50,000,000	50,000,000
	중국농업은행			4.00%	45,000,000	35,000,000
	산림조합중앙회(주)			4.00%	15,000,000	20,000,000
	중소기업은행(*2)	중순위		5.20%	25,000,000	30,000,000
	산림조합중앙회(주)			5.20%	5,000,000	22,000,000
	교보생명보험(주)			-	-	-
소 계					310,000,000	309,000,000
서울특별시 종로구 소재 투자부동산 관련	엔에이치투자증권(주)(*3)	선순위	2027-04-18	4.00%	100,000,000	-
	농협은행(주)			4.00%	60,000,000	-
	동양생명보험(주)(일반계정)			4.00%	2,000,000	-
	동양생명보험(주)(특별계정)			4.00%	48,000,000	-
	(주)국민은행			4.00%	50,000,000	-
	중소기업은행			4.00%	50,000,000	-
	IBK연금보험(주)			4.00%	30,000,000	-
	한국증권금융(주)(*4)			4.00%	11,000,000	-
	중소기업은행(*5)	중순위		5.40%	24,000,000	-
	더케이저축은행			5.40%	10,000,000	-
	현대캐피탈			5.40%	10,000,000	-
	소 계					395,000,000

(단위: 천원)						
구분	차입처	순위	만기일	이자율	당기말	전기말
차감 : 현재가치할인차금					(6,405,326)	(1,712,941)
차감 : 유동성대체액					-	(309,000,000)
합 계					1,113,594,674	413,287,059

- (*1) 코람코Debt전문투자형사모투자신탁제3호의 신탁업자
- (*2) KB부동산대출일반사모부동산투자신탁제1호(전문)의 신탁업자
- (*3) 삼성 SRA 국내담보대출일반사모부동산투자신탁제4호의 신탁업자
- (*4) 코람코 Debt Multi Strategy 일반사모투자신탁제 1 호의 신탁업자
- (*5) 코람코 Debt 일반사모투자신탁제 1 호의 신탁업자

(2) 상기 차입금과 관련하여 부동산담보신탁 우선수익권 ,보험금수령권 및 이자유보
계좌에 예치될 예금채권에 대한 권리를 담보로 제공하고 있습니다(주석 20 참조).

11. 임대보증금

(1) 당기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
명목가액	9,329,861	37,380,660	10,101,594	18,468,236
(-) 현재가치할인차금	(483,240)	(5,184,040)	(501,616)	(2,294,900)
장부가액	8,846,621	32,196,620	9,599,978	16,173,336

한편, 임대보증금의 현재가치평가와 관련하여 당기말 현재 인식하고 있는 장·단기 선수수익은 각각 1,410,654천원 및 4,187,839천원(전기말 : 763,930천원 및 1,981,127천원)입니다.

(2) 상기 임대보증금과 관련하여 장기투자자산의 예금채권에 질권이 설정되어 있습니다.

12. 자본금과 기타불입자본

(1) 당기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금(원)
보통주	100,000,000	4,000,000	5,000	20,000,000,000

(전기말)

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금(원)
보통주	100,000,000	3,000,000	5,000	15,000,000,000

(2) 당기 및 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당기		전기	
	발행주식수(주)	자본금	발행주식수(주)	자본금
기초	3,000,000	15,000,000	3,000,000	15,000,000
유상증자	1,000,000	5,000,000	-	-
기말	4,000,000	20,000,000	3,000,000	15,000,000

(3) 당기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
주식발행초과금	286,191,821	188,215,885

(4) 당기 및 전기 중 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
기초	188,215,885	188,215,885
유상증자	97,975,936	-
기말	286,191,821	188,215,885

13. 지배기업의 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 지배기업의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제9기	2025년 1월 1일 부터	제8기	2024년 7월 1일 부터
	2025년 6월 30일 까지		2024년 12월 31일 까지
처분예정일	2025년 8월 28일	처분확정일	2025년 2월 27일

(단위 : 원)				
과 목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
I. 미처분이익잉여금		3,348,713,168		2,817,952,515
1. 전기이월미처분이익잉여금	-		-	
2. 당기순이익	3,348,713,168		2,817,952,515	
II. 이익잉여금처분액		3,348,713,168		2,817,952,515
1. 배당금	3,348,713,168		2,817,952,515	
가. 현금배당	3,348,713,168		2,817,952,515	
III. 차기이월미처분이익잉여금		-		-

14. 영업수익 및 영업비용

당기와 전기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
영업수익:		
임대료수익	20,205,020	14,910,928
관리수익	11,857,507	9,442,304
기타수익	1,066,448	1,148,984
지분법이익	373,638	226,461
합 계	33,502,613	25,728,677
영업비용:		
임원보수	7,800	7,800
보험료	34,611	28,853
감가상각비	4,426,671	3,964,148
자산관리위탁수수료	695,253	593,932
자산보관수수료	18,534	15,500
일반사무수탁수수료	41,068	35,000
부동산관리용역위탁수수료	3,403,472	2,874,524
지급수수료	3,767,491	343,861
임차사지원비	68,715	28,923
세금과공과	2,172,211	1,829,593
수도광열비	1,913,753	2,105,815
수선유지비	235,231	211,916
간주임대료	57,812	48,813
기타비용	86,106	4,040
합 계	16,928,728	12,092,718
영업이익:	16,573,885	13,635,959

15. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
금융수익:		
이자수익	420,306	339,402
금융비용:		
이자비용	20,788,959	14,078,017

16. 기타수익 및 기타비용

당기와 전기 중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기타수익:		
잡이익	10,657	901
기타비용:		
잡손실	80,000	17,764

17. 법인세비용

(1) 당기와 전기의 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기와 전기의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
법인세비용차감전순이익(손실)	(3,864,110)	(119,519)
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)	(주1)	(주1)

(주1) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기와 전기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 연결실체는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제51조 제2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

18. 주당이익

(1) 당기 및 전기의 기본주당이익 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
지배기업 소유주지분 당기순이익(손실)	(1,950,721,208)	(13,800,191)
가중평균유통보통주식수	3,407,609	3,000,000 주
기본주당이익(손실)	(572)	(5)

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

(당기)

구분	일자	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
기초	2025-01-01	3,000,000	184	552,000,000
유상증자	2025-04-17	1,000,000	75	75,000,000
합 계				627,000,000
가중평균유통보통주식수				3,407,609

(전기)

구분	일자	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
기초	2024-07-01	3,000,000	184	552,000,000
합 계				552,000,000
가중평균유통보통주식수				3,000,000

(3) 희석주당이익

지배기업은 잠재적 보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당이익(손실)과 희석주당이익(손실)은 동일합니다.

19. 현금흐름표

(1) 현금및현금성자산은 재무상태표와 현금흐름표상의 금액이 일치하게 관리되고 있습니다.

(2) 당기와 전기 중 현금및현금성자산의 사용을 수반하지 않는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
임대보증금의 유동성대체	771,733	10,101,594
결손금의 비지배지분 대체	291,213	1,802,884

(3) 당기와 전기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)						
구분	기초	차입	상환	상각	비현금거래	기말
차입금	722,228,127	705,000,000	(309,000,000)	1,286,547	(5,920,000)	1,113,594,674

(전기)

(단위 : 천원)					
구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	기말
차입금	723,474,418	-	623,709	(1,870,000)	722,228,127

20. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

당기말 현재 연결실체의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	부보금액	연보험료
패키지보험	628,974,986	68,409
가스사고배상책임보험	1,140,000	50
승강기사고배상책임보험	990,000	1,372

(2) 자산관리계약

연결실체는 주식회사 코람코자산신탁과 지배기업 및 종속기업이 보유하는 자산의 관리, 처분 및 투자운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였으며, 아래 기준에 따라 보수를 지급합니다.

1) 연결실체 중 지배기업의 계약: 운용보수는 별도로 지급하지 아니하며, 아래 기준에 따라 성과보수를 지급합니다.

구분	내 용
성과보수	<ul style="list-style-type: none"> - 성과보수계산일 현금흐름이 투자자내부수익률 8%달성하는 현금흐름을 초과하는 경우 투자자내부수익률 9%달성하는 현금흐름에 도달할때까지는 그 초과하는 금액의 8% - 성과보수를 지급하고도 투자자내부수익률 9%를 달성하는 현금흐름을 초과하는 경우 그 초과하는 금액의 20%

2) 연결실체 중 종속기업의 계약

구 분	강동이스트센트럴타워	강남 P타워	종로 크레센도빌딩
매입수수료	투자원금의 연 0.2066% 상당액	투자원금의 연 0.2074% 상당액	투자원금의 연 0.2130% 상당액
운용기본수수료	해당 사업연도 내에 취득한 대상 자산의 매입금액의 연 0.4481%	투자원금의 연 0.4509%	투자원금의 연 0.2850%
매각성과수수료	제 1 종종류주식에 귀속되는 매각차익의 10% 및 보통주식에 귀속되는 매각차익의 10%	제1종종류주식, 제2종종류주식에 귀속되는 매각차익의 10%	보통주, 제1종종류주식에 귀속되는 매각차익의 15%

(3) 일반사무관리계약

1) 연결실체 중 지배기업의 계약

연결실체 중 지배기업은 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였으며, 해당 보수는 지급하지 않습니다.

2) 연결실체 중 종속기업 계약

연결실체 중 종속기업은 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였으며, 주주총회일로부터 7일 이내에 지급합니다. 해당 보수는 아래와 같습니다.

항목	강동이스트센트럴타워	강남 P타워	종로 크레센도빌딩
사무수탁수수료	연간 40백만원	연간 30백만원	연간 30백만원

(4) 자산보관계약

1) 연결실체 중 지배기업의 계약

연결실체 중 지배기업은 엔에이치투자증권(주)과 부동산의 보관 및 관리업무, 증권의 보관 및 관리 업무, 현금의 보관 및 관리 업무, 해산관련 업무등 자산보관위탁계약을 체결하였으며, 해당 업무의 수행에 대한 보수는 지급하지 않습니다.

2) 연결실체 중 종속기업의 계약

연결실체 중 종속기업은 엔에이치투자증권(주) 현금의 보관 및 관리업무 및 한국자산신탁(주), 아시아신탁(주), (주)하나자산신탁과 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 엔에이치투자증권(주) 연간 30백만원, 한국자산신탁(주) 연간 1백만원을 매 결산기 단위로 해당 결산기에 대한 주주총회일로부터 7일 이내에 지급합니다.

(5) 담보제공내역

당기말 현재 연결실체의 부동산과 관련 있는 담보제공내역은 다음과 같습니다.

1) 부동산담보신탁

구분	강동이스트센트럴타워	강남 P타워	종로 크레센도빌딩
수탁자	한국자산신탁(주)	아시아신탁(주)	(주)하나자산신탁
우선수익자	우리은행 등	한국산업은행 등	엔에이치투자증권 등
피담보채무	선순위 차입금	선순위 차입금	선순위 차입금
대출금액	415,000백만원	309,000백만원	395,000백만원
수익한도금액	498,000백만원 (대출금의 120%)	370,800백만원 (대출금의 120%)	474,000백만원 (대출금의 120%)

2) 연결실체는 강동이스트센트럴타워 투자부동산 임대보증금(17,930백만원)에 대하여 우리은행 및 중소기업은행에 예금채권을 담보로 제공하고 있으며, 강남 P타워 투자부동산 임대보증금에 대하여 에스피씨(주)에 임차권 및 근질권(채권최고액: 7,462백만원)을 제공하고 있습니다.

21. 특수관계자와의 거래

(1) 연결실체의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
대한지방행정공제회	최대주주
(주)코람코자산신탁	법인이사, 주주
(주)코크렘제47호위탁관리부동산투자회사(*)	관계기업

(*) 전기 중 해당 피투자기업의 36.36%의 지분을 취득하여 관계기업으로 분류하였습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
특수관계자명	배당금수익		배당금지급		매입 등	
	당기	전기	당기	전기	당기	전기
대한지방행정공제회	-	-	2,753,703	3,156,442	-	-
(주)코람코자산신탁	-	-	41,424	47,482	695,253	593,932
(주)코크렘제47호위탁관리부동산투자회사	589,868	571,582	-	-	-	-

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

(단위: 천원)		
특수관계자명	채무 등	
	당기말	전기말
(주)코람코자산신탁	696,203	592,666

(1) 당기말과 전기말 현재 연결실체의 범주별 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(2) 금융상품 범주별 손익

(단위: 천원)			
범주	내역	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	420,306	339,402
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	20,788,959	14,078,017

1) 연결실체는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열 체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당기말과 전기말 현재 연결실체의 금융상품은 모두 장부가액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하였으므로 공정가치 서열체계 공시에서 제외하였습니다.

23. 위험관리

(1) 금융위험관리

연결실체는 경영활동과 관련하여 신용위험, 유동성위험 및 시장위험 등 다양한 금융 위험에 노출되어 있습니다. 연결실체는 금융위험이 경영에 미칠 수 있는 불리한 효과를 최소화하기 위해 노력하고 있습니다.

1) 신용위험관리

회사는 채무불이행으로 인한 재무적 손실을 경감시키기 위하여 신용도가 일정 수준 이상인 거래처와 거래하고, 충분한 담보 또는 지급보증을 수취하고 있습니다. 회사는 신용위험노출 및 거래처의 신용등급을 주기적으로 검토하여 거래처의 여신한도 및 담보수준을 재조정하는 등 신용위험을 관리하고 있습니다.

당기말과 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	32,353,591	14,091,513
단기금융상품	-	2,500,000
매출채권및기타채권	1,491,529	1,255,338
장기투자자산	21,719,309	21,261,348
합 계	55,564,429	39,108,199

2) 유동성위험관리

연결실체는 미래의 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하여 유동성위험을 관리하고 있으며, 당기말 현재 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기 분석내용은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년
매입채무및기타채무	12,294,337	12,294,337	-
장기차입금(*1)	1,113,594,674	49,136,000	1,142,701,019
임대보증금(*2)	46,710,521	9,329,861	37,380,660
합 계	1,172,599,532	70,760,198	1,180,081,679

(*1) 향후 지급될 이자비용과 원금이 포함된 현금흐름을 기초로 하였습니다.

(*2) 현재가치로 할인하지 않은 명목금액입니다.

(전기말)

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년
매입채무및기타채무	8,123,709	8,123,709	-
장기차입금(*1)	722,228,127	329,658,835	427,194,740
임대보증금(*2)	28,569,830	10,101,594	18,468,236
합 계	758,921,666	347,884,138	445,662,976

(*1) 향후 지급될 이자비용과 원금이 포함된 현금흐름을 기초로 하였습니다.

(*2) 현재가치로 할인하지 않은 명목금액입니다.

3) 시장위험

시장위험이란 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험을 의미합니다. 시장가격 관리의 목적은 수익은 최적화하는 반면 수용가능한 한계 이내로 시장위험 노출을 관리 및 통제하는 것입니다.

연결실체는 당기말과 전기말 현재 시장위험에 노출되어 있지 않습니다.

(2) 자본위험관리

연결실체의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 연결실체는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

연결실체의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있으며, 당기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부채총계	1,173,993,140	759,662,089
차감: 현금및현금성자산	(32,353,591)	(14,091,513)
순부채	1,141,639,549	745,570,576
자본총계	448,581,513	263,704,593
순부채비율	254%	283%

24. 재무제표의 확정

연결실체의 당기 연결재무제표는 2025년 8월 28일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 01월 01일	부터	2025년 06월 30일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
				당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		-	-	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	3	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	-	-	40	40	97	105	-	-	-	-	-	-	137	145
	합계	-	-	40	40	97	105	-	-	-	-	-	-	137	145

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2025.07.22				1	일	
	주요내용	감사위험 평가 등						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용	
				상주		비상주		
	2025.08.04~ 2025.08.06	3	일	-	명	3	명	입증절차 등
	-	-	일	-	명	-	명	-
	-	-	일	-	명	-	명	-
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						

외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	X	변호사조회	X
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2025.07.22, 2025.08.06				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 07월 22일	총 2인 : 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2025년 08월 06일	총 2인 : 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의