

주식회사 코람코가치부가형부동산
제2호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

연 결 재 무 제 표 에 대 한
감 사 보 고 서

제 14(당) 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 13(전) 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

회 계 법 인 성 지

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	1
(첨부)연결재무제표	
연결재무상태표	5
연결포괄손익계산서	6
연결자본변동표	7
연결현금흐름표	8
주석	9
외부감사 실시내용	43

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업
주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업(이하 "연결회사")의 연결재무제표를 감사하였습니다. 해당 연결재무제표는 2025년 06월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 연결재무상태표와 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약을 포함한 연결재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2025년 06월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

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

연결재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 연결재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 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 없는한, 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 불확

실성이 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, 재무제표의 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.

서울시 강남구 역삼로221 (역삼동)

회 계 법 인 성 지

대 표 이 사 김 진 현



2025년 08월 05일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 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 코람코가치부가형부동산
제2호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

제 14(당) 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 13(전) 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사
법인이사 주식회사 코람코자산신탁

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511, 1층(삼성동, 아이콘삼성)
(전 화) 02-787-0000

연 결 재 무 상 태 표

제 14(당) 기 2025년 06월 30일 현재

제 13(전) 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 14(당)기말		제 13(전)기말	
자 산				
I. 유동자산		15,449,977,331		36,758,936,537
현금및현금성자산	8,036,538,462		7,625,407,424	
매출채권및기타채권	115,465,727		699,130,895	
단기금융상품	6,000,000,000		27,122,714,082	
기타유동자산	1,297,973,142		1,311,684,136	
II. 비유동자산		505,430,636,003		507,820,090,693
투자부동산	503,069,146,112		505,430,510,566	
기타비유동자산	2,361,489,891		2,389,580,127	
자 산 총 계		520,880,613,334		544,579,027,230
부 채				
I. 유동부채		185,263,689,195		243,694,852,800
매입채무및기타부채	3,937,743,866		3,295,791,875	
기타유동부채	1,417,476,728		2,012,198,877	
유동성장기차입금	179,908,468,601		238,386,862,048	
II. 비유동부채		257,753,304,340		200,926,508,166
장기차입금	236,154,360,093		179,868,643,643	
기타비유동부채	21,598,944,247		21,057,864,523	
부 채 총 계		443,016,993,535		444,621,360,966
자 본				
I. 자본금	5,579,300,000		5,579,300,000	
II. 기타자본구성요소	133,038,878,711		133,038,878,711	
III. 이익잉여금	(60,754,558,912)		(38,660,512,447)	
자 본 총 계		77,863,619,799		99,957,666,264
부 채 및 자 본 총 계		520,880,613,334		544,579,027,230

"첨부된 연결재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

연 결 포 괄 손 익 계 산 서

제 14(당)기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 13(전)기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 14(당)기	제 13(전)기
I. 영업수익	16,238,291,455	16,094,664,967
II. 영업비용	6,987,099,560	6,657,392,470
III. 영업이익(손실)	9,251,191,895	9,437,272,497
IV. 금융수익	232,468,600	803,312,153
V. 금융비용	9,118,102,806	8,627,270,802
VI. 기타수익	197,541,826	4,057,709
VII. 기타비용	4,985	8
VIII. 법인세비용차감전순이익	563,094,530	1,617,371,549
IX. 법인세비용	-	-
X. 당기순이익(손실)	563,094,530	1,617,371,549
XI. 기타포괄손익	-	-
XII. 총포괄손익	563,094,530	1,617,371,549
XIII. 주당손익		
기본 주당손익	505	1,449

"첨부된 연결재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

연 결 자 본 변 동 표

제 14(당)기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 13(전)기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	자본금	기타자본구성요소	이익잉여금	총 계
2024년 07월 01일(전기초)	5,579,300,000	153,038,878,711	18,244,720,917	176,862,899,628
총포괄손익:				
당기순이익(손실)	-	-	1,617,371,549	1,617,371,549
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 등:				
자본전입	-	(20,000,000,000)	20,000,000,000	-
현금배당	-	-	(78,522,604,913)	(78,522,604,913)
2024년 12월 31일(전기말)	5,579,300,000	133,038,878,711	(38,660,512,447)	99,957,666,264
2025년 01월 01일(당기초)	5,579,300,000	133,038,878,711	(38,660,512,447)	99,957,666,264
총포괄손익:				
당기순이익(손실)	-	-	563,094,530	563,094,530
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 등:				
현금배당	-	-	(22,657,140,995)	(22,657,140,995)
2025년 06월 30일(당기말)	5,579,300,000	133,038,878,711	(60,754,558,912)	77,863,619,799

"첨부된 연결재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

연 결 현 금 흐름 표

제 14(당)기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 13(전)기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코가치부동산제2호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 14(당)기		제 13(전)기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		5,384,026,951		5,471,666,284
(1) 당기순이익(손실)	563,094,530		1,617,371,549	
(2) 당기순이익조정을 위한 가감	12,122,118,660		11,023,525,271	
감가상각비	3,236,484,454		3,199,566,622	
금융수익	(232,468,600)		(803,312,153)	
금융비용	9,118,102,806		8,627,270,802	
(3) 영업활동으로 인한 자산부채의변동	1,456,278,095		670,307,236	
미수금의 감소(증가)	362,942,139		(91,154,870)	
선급비용의 감소(증가)	6,616,460		721,140,994	
선납법인세의 감소(증가)	(17,981,550)		-	
미지급금의 증가(감소)	877,482,941		(163,178,193)	
미지급비용의 증가(감소)	280,860,530		-	
부가세예수금의 증가(감소)	(70,069,801)		59,774,866	
선수금의 증가(감소)	(604,455,000)		1,104,455,000	
선수수익의 증가(감소)	(339,143,405)		(454,051,730)	
임대보증금의 증가(감소)	960,025,781		(506,678,831)	
(4) 이자의 수취	453,191,629		681,661,816	
(5) 이자의 지급	(9,263,822,283)		(8,437,741,538)	
(6) 법인세의 환급(납부)	53,166,320		(83,458,050)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		20,247,594,082		(23,276,014,082)
(1) 투자활동으로 인한 현금유입액	24,122,714,082		-	
단기금융상품의 감소	24,122,714,082		-	
(2) 투자활동으로 인한 현금유출액	(3,875,120,000)		(23,276,014,082)	
단기금융상품의 증가	3,000,000,000		23,122,714,082	
기타의투자부동산의 증가	875,120,000		153,300,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(25,220,489,995)		(43,683,224,913)
(1) 재무활동으로 인한 현금유입액	238,500,000,000		179,839,380,000	
장기차입금의 증가	238,500,000,000		179,839,380,000	
(2) 재무활동으로 인한 현금유출액	(263,720,489,995)		(223,522,604,913)	
유동성장기차입금의 감소	238,500,000,000		145,000,000,000	
대출수수료의 지급	2,563,349,000		-	
배당금의 지급	22,657,140,995		78,522,604,913	
IV. 현금의 증가(감소)(I +II+III)		411,131,038		(61,487,572,711)
V. 기초의 현금		7,625,407,424		69,112,980,135
VI. 기말의 현금		8,036,538,462		7,625,407,424

"첨부된 연결재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 14(당)기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 13(전)기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

1. 일반사항

한국채택국제회계기준 제1110호(연결재무제표)에 의한 지배기업인 주식회사 코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사(이하 "지배기업")와 연결재무제표 작성대상 종속기업(이하 주식회사 코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업을 일괄하여 "연결실체")을 연결대상으로 하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

(1) 지배기업의 개요

지배기업은 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 7월 25일에 설립되었으며, 2018년 10월 25일자로 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 수익 증권의 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, 1층(삼성동, 아이콘삼성)

이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 지배기업 설립등기일(2018년 7월 25일)에 개시하여 설립등기일이 속한 사업연도의 말일까지로 합니다.

당기말 현재 지배기업의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
한국교직원공제회	보통주식	743,906	3,719,530	66.67
농업협동조합중앙회	보통주식	159,409	797,045	14.29
(사)경찰공제회	보통주식	132,841	664,205	11.90
더케이에다함상조(주)	보통주식	53,137	265,685	4.76
(주)코람코자산신탁	보통주식	23,911	119,555	2.14
이상헌 외	보통주식	2,656	13,280	0.24
합계		1,115,860	5,579,300	100.00

(2) 종속기업의 현황

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

(단위: 주)					
구 분	투자주식수	지분율(%)	업종	소재지	재무제표 결산일
(주)코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부동산투자회사	1,029,260	100	부동산업	한국	4월 30일, 10월 31일
(주)코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사	1,000,000	100	부동산업	한국	4월 30일, 10월 31일

2) 당기와 전기의 종속기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구 분	자 산	부 채	자 본	영업수익	당기순손익
(주)코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부동산투자회사	220,436,536	193,269,324	27,167,212	9,062,222	1,183,721
(주)코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사	300,310,575	249,740,695	50,569,880	7,176,070	(674,951)

(전기)

(단위: 천원)					
구 분	자 산	부 채	자 본	영업수익	당기순손익
(주)코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부동산투자회사	220,891,408	192,889,462	28,001,946	8,918,595	1,105,641
(주)코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사	302,954,595	251,709,764	51,244,831	7,176,070	(126,954)

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

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

3) 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 '연결채무제표'에 따라 연결채무제표를 작성하고 있습니다.

① 종속기업

종속기업은 지배기업이 지배하고 있는 모든 기업(특수목적기업 포함)입니다. 지배기업이 피투자자에 대한 관여로 변동이익에 노출되거나 변동이익에 대한 권리가 있고, 피투자자에 대하여 자신의 힘으로 그러한 이익에 영향을 미칠 능력이 있는 경우, 해당 피투자자를 지배합니다. 종속기업은 지배기업이 지배하게 되는 시점부터 연결에 포함되며, 지배력을 상실하는 시점부터 연결에서 제외됩니다.

연결실체의 사업결합은 취득법으로 회계처리 됩니다. 이전대가는 취득일의 공정가치로 측정하고, 사업결합으로 취득한 식별가능한 자산·부채 및 우발부채는 취득일의 공정가치로 최초 측정하고 있습니다. 연결실체는 청산 시 순자산의 비례적 몫을 제공하는 비지배지분을 사업결합 건별로 판단하여 피취득자의 순자산 중 비례적 지분 또는 공정가치로 측정합니다. 그밖의 비지배지분은 다른 기준서의 요구사항이 없다면 공정가치로 측정합니다. 취득관련원가는 발생 시 당기비용으로 인식됩니다.

영업권은 이전대가, 피취득자에 대한 비지배지분의 금액과 취득자가 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분의 취득일의 공정가치 합계액이 취득한 식별가능한 순자산을 초과하는 금액으로 인식됩니다. 이전대가 등이 취득한 종속기업 순자산의 공정가치보다 작다면, 그 차액은 당기손익으로 인식합니다.

연결실체 내의 기업간에 발생하는 거래로 인한 채권, 채무의 잔액, 수익과 비용 및 미실현이익 등은 제거됩니다. 또한 종속기업의 회계정책은 연결실체에서 채택한 회계정책을 일관성 있게 적용하기 위해 차이가 나는 경우 수정됩니다.

연결실체가 지배력을 상실하는 경우 해당 기업에 대해 계속 보유하게 되는 지분은 동시점에 공정가치로 재측정되며, 관련 차액은 당기손익으로 인식됩니다.

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.

③ 내부거래제거

연결실체내의 거래, 이와 관련된 잔액, 수익과 비용, 미실현손익은 연결재무제표 작성시 모두 제거하고 있습니다. 연결실체의 내부거래에서 발생한 미실현손실은 연결재무제표에서 인식해야 하는 자산손상의 징후일 경우 당기손실로 인식하고 있습니다.

(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 금융 자산	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. 기타 순손익은 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 기대신용손실을 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 사

건으로 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 추정미래현금흐름에 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 채무상태표 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 주석2(5) 금융자산의 내용을 적용하

여 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 조건이 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, 매도가능금융자산처분손익, 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, 중당부채의 상각액, 부채로 분류되는 우선주에 대한 배당금, 당기손익인식금융상품의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 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 계속영업손익과 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 희석주당이익은 전환사채와 종업원에게 부여한 주식기준보

상 등 모든 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순이익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(16) 이익준비금

연결실체는 부동산투자회사로서 "상법" 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 하며, 이 경우 "상법" 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

3. 현금및현금성자산

당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
보통예금	8,036,538	7,625,407

4. 단기금융상품

당기와 전기 중 단기금융상품 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구 분	기초금액	취득액	처분액	기말금액	인출제한내용
정기예금	7,122,714	-	(1,122,714)	6,000,000	-
정기예금	20,000,000	-	(20,000,000)	-	-
합 계	27,122,714	-	(21,122,714)	6,000,000	

(전기)

(단위: 천원)					
구 분	기초금액	취득액	처분액	기말금액	인출제한내용
정기예금	4,000,000	3,122,714	-	7,122,714	-
정기예금	-	20,000,000	-	20,000,000	-
합 계	4,000,000	23,122,714	-	27,122,714	

5. 매출채권및기타채권

당기말과 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미수금	115	363,057
미수수익	115,351	336,074
합 계	115,466	699,131

6. 기타유동자산

당기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
선급비용	1,228,183	1,206,709
당기법인세자산	69,790	104,975
합 계	1,297,973	1,311,684

7. 투자부동산

(1) 연결실체의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합 계
토지	236,226,603	-	236,226,603
건물	289,570,239	(27,901,273)	261,668,966
기타의투자부동산	6,976,737	(1,803,160)	5,173,577
합 계	532,773,579	(29,704,433)	503,069,146

(전기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합 계
토지	236,226,603	-	236,226,603
건물	289,570,239	(25,005,455)	264,564,784
기타의투자부동산	6,101,617	(1,462,494)	4,639,123
합 계	531,898,459	(26,467,949)	505,430,510

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

(당기)

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	기타의투자부동산	합 계
기초	236,226,603	264,564,784	4,639,123	505,430,510
취득액	-	-	875,120	875,120
감가상각비	-	(2,895,818)	(340,666)	(3,236,484)
기말	236,226,603	261,668,966	5,173,577	503,069,146

(전기)

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	기타의투자부동산	합 계
기초	236,226,603	267,460,603	4,789,571	508,476,777
취득액	-	-	153,300	153,300
감가상각비	-	(2,895,819)	(303,748)	(3,199,567)
기말	236,226,603	264,564,784	4,639,123	505,430,510

(4) 당기와 전기 중 자본화된 차입원가는 없습니다.

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
영업수익(*1)	16,238,291	16,094,665
영업비용(*2)	5,465,662	5,097,860

(*1) 영업수익은 임대료수익, 관리비수익, 주차료수익, 기타수익입니다.

(*2) 영업비용 중 부동산위탁관리비, 수선유지비, 감가상각비, 보험료 및 세금과공과입니다.

(6) 당기말과 전기말 현재 보유 중인 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분		당 기		전 기	
		장부가액	공정가치	장부가액	공정가치
서울특별시 강남구 역삼동 소재(*1)	토지	153,414,856	435,700,000	153,414,856	435,700,000
	건물	53,987,829		54,563,188	
	소 계	207,402,685	435,700,000	207,978,044	435,700,000
충청남도 천안시 서북구 소재(*2)	토지	82,811,748	96,387,000	82,811,748	96,387,000
	건물	207,681,137		210,001,596	
	기타의투자부동산	5,173,576	264,613,000	4,639,123	264,613,000
	소 계	295,666,461		297,452,467	
합 계		503,069,146	796,700,000	505,430,511	796,700,000

(*1) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 미래세한감정평가법인과 삼창감정평가법인이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

(*2) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 (주)태평양감정평가법인이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

서울특별시 강남구 역삼동 소재 투자부동산의 공정가치측정에 사용된 가치평가기법은 개별물건기준 감정평가방법, 거래사례비교방법 및 수익환원방법에 의한 평가액에 대하여 적절한 가중치를 부여하여 공정가치를 결정하였습니다. 수익방식에 의한 수익환원방법은 예상 가능총수익 및 필요경비율 등을 반영하여 투자부동산으로부터 창출되는 순현금흐름을 위험조정할인율로 할인한 현재가치로 투자부동산의 공정가치를 측정합니다. 공정가치측정에 유의적이지만 관측가능하지 않은 주요 투입변수는 평당 임대료, 공실률, 위험조정할인율, 필요경비율 등입니다.

충청남도 천안시 서북구 소재 투자부동산의 공정가치측정에 사용된 가치평가기법은 개별물건기준 감정평가방법, 거래사례비교방법 및 수익환원방법에 의한 평가액에 대하여 적절한 가중치를 부여하여 공정가치를 결정하였습니다. 수익방식에 의한 수익환원방법은 예상 가능총수익 및 필요경비율 등을 반영하여 투자부동산으로부터 창출

되는 순현금흐름을 위험조정할인율로 할인한 현재가치로 투자부동산의 공정가치를 측정합니다. 공정가치측정에 유의적이지만 관측가능하지 않은 주요 투입변수는 평당 임대료, 위험조정할인율, 필요경비율 등입니다.

(7) 당기말 현재 서울특별시 강남구 역삼동 소재 건물은 다음과 같이 재산종합보험에 가입되어 있습니다.

(단위: 천원)				
보험회사	보험내용	부보금액	질권자	질권설정액
메리츠화재보험(주)	재산종합보험	99,388,479	농협은행(주)	74,400,000
			(주)신한은행	69,600,000
			(주)우리은행	60,000,000
			(주)하나은행	12,000,000
	승강기사고배상책임보험	대인: 80,000 대물: 10,000	농협은행(주)	74,400,000
			(주)신한은행	69,600,000
			(주)우리은행	60,000,000
			(주)하나은행	12,000,000
	가스사고배상책임보험	대인: 100,000 대물: 300,000	농협은행(주)	74,400,000
			(주)신한은행	69,600,000
			(주)우리은행	60,000,000
			(주)하나은행	12,000,000
	기계식주차장배상책임보험	대인: 150,000 대물: 100,000	농협은행(주)	74,400,000
			(주)신한은행	69,600,000
			(주)우리은행	60,000,000
			(주)하나은행	12,000,000

당기말 현재 충청남도 천안시 서북구 소재 건물은 한화손해보험(주)의 부보금액 357,405,152 천원의 패키지보험(연간보험료 75,671천원으로 임차인 부담)에 가입되어 있으며, 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)경남은행 등 대주들에 총 286,200백만원 한도의 근질권이 설정되어 있습니다. 이외에 승강기사고배상보험, 가스사고배상책임보험에 가입되어 있습니다.

(8) 연결실체는 서울특별시 강남구 역삼동 소재 투자부동산에 대하여 장기차입금과

관련하여 근저당권(채권최고액: 216,000백만원) 및 재산종합보험 등의 보험금수령권에 대한 근질권(채권최고액: 216,000백만원, 부보금액 한도)을 농협은행(주) 등 대주단에 담보로 제공하고 있습니다.

연결실체는 충청남도 천안시 서북구 소재 투자부동산에 대하여 운용리스이용자인(주)한화갤러리아에 임차권 및 근저당권(채권최고액: 26,910백만원)을 제공하고 있으며, 장기차입금과 관련하여 근저당권(채권최고액: 296,400백만원) 및 패키지보험의 보험금수령권에 대한 근질권(채권최고액: 296,400백만원, 부보금액 한도)을 농업협동조합중앙회 등 대주단에 담보로 제공하고 있습니다.

(9) 투자부동산 공정가치 서열 체계

다음은 가치평가기법에 의한 공정가치로 측정되는 비금융자산에 대하여 당기말과 전기말 현재 분석한 것입니다. 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

- 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격 (수준 1)
- 수준 1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로나 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수 (수준 3)

(당기말)

(단위: 천원)				
구분	당기말			
	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
투자부동산	-	-	796,700,000	796,700,000

(전기말)

(단위: 천원)				
구 분	당기말			
	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
투자부동산	-	-	796,700,000	796,700,000

(10) 가치평가기법 및 투입변수

연결실체는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 반복적인 공정가치측정치에 대하여 다음의 가치평가기법과 투입변수를 사용하고 있습니다.

(단위: 천원)					
구 분	당기말				
	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입변수와의 관계
투자부동산(서울특별시 강남구 역삼동 소재)	435,700,000	3	가중치를 적용한 개별감정평가 및 거래사례비교법 및 수익환원법(*1)	평당 임대료, 위험조정할 인율 등	(*2)
투자부동산(충청남도 천안시 서북구 소재)	361,000,000	3	가중치를 적용한 개별감정평가 및 거래사례비교법 및 수익환원법(*1)	평당 임대료, 위험조정할 인율 등	(*3)
합 계	796,700,000				

(*1) 수익환원법을 적용하여 산정하였고, 원가법은 토지 및 건물의 공정가치 배분시 사용되었습니다.

(*2) 평당 임대료 등이 높고, 할인율 등이 낮을수록 공정가치가 높아집니다.

(*3) 평당 임대료 등이 높고, 할인율 등이 낮을수록 공정가치가 높아집니다.

(단위: 천원)					
구 분	전기말				
	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입변수와의 관계
투자부동산(충청남도 천안시 서북구 소재)	435,700,000	3	가중치를 적용한 개별감정평가 및 거래사례비교법 및 수익환원법(*1)	평당 임대료, 위험조정할 인율 등	(*2)
투자부동산(충청남도 천안시 서북구 소재)	361,000,000	3	가중치를 적용한 개별감정평가 및 거래사례비교법 및 수익환원법(*1)	평당 임대료, 위험조정할 인율 등	(*3)
합 계	796,700,000				

(*1) 수익환원법을 적용하여 산정하였고, 원가법은 토지 및 건물의 공정가치 배분시 사용되었습니다.

(*2) 평당 임대료 등이 높고, 할인율 등이 낮을수록 공정가치가 높아집니다.

(*3) 평당 임대료 등이 높고, 할인율 등이 낮을수록 공정가치가 높아집니다.

8. 기타비유동자산

당기말과 전기말 현재 기타비유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
장기선급비용	2,361,490	2,389,580

9. 매입채무및기타채무

당기말과 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급금	889,745	12,262
미지급비용	3,047,999	3,283,530
합 계	3,937,744	3,295,792

10. 기타유동부채

당기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
선수금	500,000	1,104,455
선수수익	701,108	621,306
부가세예수금	216,369	286,438
합 계	1,417,477	2,012,199

11. 장기차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)								
구 분	차입처	순위	이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법	
서울특별시 강남구 역삼동 소재 투자부동산 관련	(주)농협은행	-	4.6	62,000,000	62,000,000	2026-06-21		
	(주)신한은행			58,000,000	58,000,000			
	(주)우리은행			50,000,000	50,000,000			
	(주)하나은행			10,000,000	10,000,000			
소 계				180,000,000	180,000,000			
충청남도 천안시 서북구 소재 투자부동산 관련	농업협동조합중앙회	-	-	-	70,000,000	-	만기일시	
	한화생명보험(주)			-	60,000,000			
	농협생명보험(주)			-	30,000,000			
	(주)신한은행			-	13,700,000			
	중소기업은행	-	-	-	42,800,000	-		
	농업협동조합중앙회			-	20,000,000			
	중소기업은행			-	2,000,000			
	경남은행	선순위	4.3	50,000,000	-	2027-02-27		
	수협은행			20,000,000	-			
	신한은행			8,500,000	-			
	한국산업은행			100,000,000	-			
	한화생명보험			30,000,000	-			
	신용협동조합중앙회			3,000,000	-			
	고창신용협동조합			2,300,000	-			
	금산비단신용협동조합			400,000	-			
	대구대건신용협동조합			3,000,000	-			
	대전교직원신용협동조합			700,000	-			
	대전대덕신용협동조합			1,000,000	-			
	대청신용협동조합			600,000	-			
	둔산신용협동조합			700,000	-			
	면곡신용협동조합			1,200,000	-			
	무안신용협동조합			1,000,000	-			
	서대구신용협동조합			3,000,000	-			
	신탄진신용협동조합			1,000,000	-			
	여수참조은신용협동조합			2,000,000	-			
	영동중앙신용협동조합			1,500,000	-			
	예산중부신용협동조합			700,000	-			
	완도신용협동조합			500,000	-			
	으뜸신용협동조합			1,000,000	-			
	진산신용협동조합			400,000	-			
	천안중앙신용협동조합			2,000,000	-			
	태안신용협동조합			500,000	-			
	태안우리신용협동조합			500,000	-			
	팔공신용협동조합			2,000,000	-			
	풀무신용협동조합			1,000,000	-			
	소 계				238,500,000	238,500,000		

(단위: 천원)							
구분	차입처	순위	이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법
현재가치할인차금				(2,437,171)	(244,494)		
유동성대체				(179,908,469)	(238,386,862)		
합 계				236,154,360	179,868,644		

(2) 연결실체는 차입금과 관련하여 주석3, 주석7 및 주석19에서 설명하고 있는 바와 같이 연결실체의 현금및현금성자산, 보험금수령권 및 투자부동산을 담보로 제공하고 있습니다.

12. 기타비유동부채

(1) 당기말과 전기말 현재 기타비유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
임대보증금	18,206,082	17,246,056
장기선수수익	3,392,862	3,811,808
합 계	21,598,944	21,057,864

(2) 연결실체는 임대보증금과 관련하여 주석4, 주석19에서 설명하고 있는 바와 같이 연결실체의 단기금융상품 및 투자부동산을 담보로 제공하고 있습니다.

13. 자본금과 기타자본구성요소

(1) 지배기업이 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 100백만 주, 1,115,860주 및 5,000원입니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 자본금 및 기타자본구성요소의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
보통주자본금	5,579,300	5,579,300
주식발행초과금	133,038,879	133,038,879

(3) 당기와 전기 중 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 주,천원)				
구 분	주식수	보통주자본금	주식발행초과금	합 계
기초	1,115,860	5,579,300	133,038,879	138,618,179
자본전입	-	-	-	-
기말	1,115,860	5,579,300	133,038,879	138,618,179

(전기)

(단위: 주,천원)				
구 분	주식수	보통주자본금	주식발행초과금	합 계
기초	1,115,860	5,579,300	153,038,879	158,618,179
자본전입	-	-	(20,000,000)	(20,000,000)
기말	1,115,860	5,579,300	133,038,879	138,618,179

14. 이익잉여금(결손금)

(1) 당기말과 전기말 현재 이익잉여금(결손금)의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미처분이익잉여금(미처리결손금)	(60,754,559)	(38,660,512)

(2) 당기와 전기 중 미처분이익잉여금(미처리결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
기초	(38,660,512)	18,244,721
당기순이익(손실)	563,094	1,617,372
자본전입	-	20,000,000
배당금	(22,657,141)	(78,522,605)
기말	(60,754,559)	(38,660,512)

15. 영업손익, 기타손익 및 금융손익

(1) 당기와 전기의 영업수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
임대료수익	14,307,348	14,012,075
관리수익	1,866,116	1,851,237
주차료수익	10,800	10,500
기타수익	54,027	220,853
합 계	16,238,291	16,094,665

(2) 당기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
임원보수	4,800	4,800
수도광열비	359,681	381,937
세금과공과금	865,988	545,700
감가상각비	3,236,484	3,199,567
보험료	9,653	9,756
지급수수료	763,797	752,778
부동산위탁관리비	512,060	505,182
자산관리수수료	687,036	696,515
자산보관수수료	19,000	19,000
사무수탁수수료	19,000	19,000
간주임대료	36,620	40,035
임대중개수수료	-	357,830
수선유지비	135,440	122,140
광고선전비	118,049	-
기타비용	219,492	3,152
합 계	6,987,100	6,657,392

(3) 당기와 전기의 금융수익 및 금융비용은 전액 이자수익과 이자비용으로 구성되어 있습니다.

(4) 당기와 전기의 기타수익 및 기타비용은 전액 잡이익과 잡손실로 구성되어 있습니다.

16. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 연결실체는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 연결실체가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

17. 주당손익

(1) 당기 및 전기의 기본주당손실내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
가. 보통주 당기순이익(손실)	563,094,530	1,617,371,549
나. 가중평균유통보통주식수	1,115,860	1,115,860
다. 기본주당손실(가÷ 나)	505	1,449

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수의 변동은 없습니다.

(3) 희석주당손실

당기에는 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손실을 계산하지 않았습니다.

18. 현금흐름표

(1) 현금및현금성자산은 재무상태표와 현금흐름표상의 금액이 일치하게 관리되고 있습니다.

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

(단위: 천원)		
구분	당 기	전 기
장기차입금의 유동성대체	179,908,469	238,386,862

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

(당기)

(단위: 천원)					
구분	기 초	비현금변동	현금흐름	유동성 및 계정대체	기 말
유동성장기차입금	238,386,862	113,138	(238,500,000)	179,908,469	179,908,469
장기차입금	179,868,644	257,534	235,936,651	(179,908,469)	236,154,360

(전기)

(단위: 천원)					
구분	기 초	비현금변동	현금흐름	유동성 및 계정대체	기 말
유동성장기차입금	145,000,000	-	(145,000,000)	238,386,862	238,386,862
장기차입금	238,211,926	-	180,043,580	(238,386,862)	179,868,644

19. 우발채무 및 약정사항

(1) 책임임대차계약

연결실체(이하 "임대인")는 (주)한화갤러리아(이하 "임차인")와 충청남도 천안시 서북구 공원로 227에 소재한 갤러리아백화점 센터시티에 대해 2020년 2월 28일부터 15년간의 책임임대차계약을 체결하고 있습니다.

책임임대차 계약 상 관리비, 보험료 및 제세공과금 등은 임차인이 전액 부담하는 조

건이며, 임차인이 임대인 부동산에 대한 자본적지출에 해당하는 금액을 선 부담하는 경우, 임대인은 매년 15억원씩 총 225억원 한도에서 임차인에게 그 비용을 충당해 주기로 약정하고 있으며, 이와 관련하여 부채로 계상될 금액은 없습니다.

(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.

기 준	보수 금액(원, 부가세 별도)
성과보수계산일까지 누적된 투자자 회수금과 그 시점에 현금화되어 투자자에게 배당될 금액의 합계액(성과보수가 있는 경우 이를 차감)이 그 시점까지의 투자자들의 납입금 합계액의 1.3배를 초과하는 경우	목표수익률 달성 현금흐름을 초과하는 금액의 15%

② 연결실체 중 종속기업의 계약

2020년 2월 26일부터 2021년 10월 29일까지 운용보수는 총 1,156백만원이며, 해당 기간 내 약정기간마다 효율표에 따라 약정한 운용보수를 지급하기로 하고 있습니다.

또한, 2021년 10월 30일부터 지배기업의 존속기간까지 연결실체의 종속기업이 주식회사 코람코자산신탁에게 지급하는 운용보수는 해당 보수기간의 연평균 투자잔액(매일의 투자잔액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 연 1.0%에 해당하는 금액을 일할 계산한 금액으로 하고, 종속기업의 존속기간이 연장된 경우 지배기업의 특별결의를 통해 운용보수를 결정합니다.

(3) 일반사무관리계약

① 연결실체 중 지배기업의 계약

연결실체 중 지배기업은 주식회사 케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 지배기업의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 운용보수는 일반사무관리업무 위탁계약서

8조에 따라 지급하지 아니합니다.

② 연결실체 중 종속기업 계약

연결실체 중 종속기업은 주식회사 케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무 및 종속기업의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 44백만원을 사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

① 연결실체 중 지배기업의 계약

연결실체 중 지배기업은 흥국생명보험(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였습니다. 운용보수는 자산보관 위탁계약서 21조에 따라 지급하지 아니합니다.

② 연결실체 중 종속기업의 계약

연결실체 중 종속기업은 흥국생명보험(주) 등과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 연간 32백만원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

(5) 담보제공내역

당기말 현재 부동산의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
담보제공자산	담보순위	담보권	설정권자	채권최고액	관련채무	관련채무금액
서울특별시 강남구 역삼동 소재 토지 및 건물	1	담보신탁	농협은행(주)	74,400,000	유동성장기차입금	62,000,000
			(주)신한은행	69,600,000	유동성장기차입금	58,000,000
			(주)우리은행	60,000,000	유동성장기차입금	50,000,000
			(주)하나은행	12,000,000	유동성장기차입금	10,000,000
충청남도 천안시 서북구 소재 토지 및 건물	1	담보신탁	한국산업은행 외 27개 제1순위 우선수익자	286,200,000	장기차입금	238,500,000
	2	임차권	(주)한화갤러리아	11,700,000	임대보증금	11,700,000
	3	근저당권	(주)한화갤러리아	15,210,000		
합 계				529,110,000		430,200,000

(6) 제공받은 지급보증

당기말 현재 다음과 같이 건축공사 안전관리에치금을 보증하는 인허가보증보험에 가입하고 있습니다.

(단위: 천원)			
보증인	보증금액	제공처	보증내용
서울보증보험	333,662	서울특별시 강남구	건축공사 안전관리에치금 보증

20. 특수관계자와의 거래

(1) 연결실체의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
한국교직원공제회	최대주주
(주)코람코자산신탁	법인이사

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
특수관계자구분	회사명	과목	당 기	전 기
법인이사	(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	687,036	696,515

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

(단위: 천원)				
특수관계자구분	회사명	과목	당기말	전기말
법인이사	(주)코람코자산신탁	기타지급채무	687,036	696,515

(*) 주석19에서 설명하고 있는 바와 같이 연결실체는 (주)코람코자산신탁과 자산관리 위탁계약을 체결하고 있습니다.

21. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위 : 천원)				
구분	범주	과목	당기말	전기말
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	8,036,538	7,625,407
		단기금융상품	6,000,000	27,122,714
		기타채권	115,466	699,131
	합계		14,152,004	35,447,252
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	3,937,744	3,295,792
		유동성장기차입금	179,908,469	238,386,862
		장기차입금	236,154,360	179,868,644
		임대보증금	18,206,082	17,246,056
	합계		438,206,655	438,797,354

(2) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	내역	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	232,469	803,312
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	9,118,103	8,627,271

(3) 공정가치 서열체계

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 미수수익, 미지급금, 미지급비용, 장기차입금 등으로 모두 장부가액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하였으므로 공

정가치 서열체계 공시에서 제외하였습니다.

22. 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

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용 위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다. 당기말과 전기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같습니다.

2) 유동성위험관리

연결실체는 미래의 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하여 유동성위험을 관리하고 있으며, 당기말과 전기말 현재 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내용은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)				
구 분	1년미만	1년~5년	5년초과	합 계
기타지급채무	3,937,744	-	-	3,937,744
유동성장기차입금	188,006,990	-	-	188,006,990
장기차입금	10,255,500	242,981,994	-	253,237,494
임대보증금	-	10,998,773	7,207,309	18,206,082
합 계	202,200,234	253,980,767	7,207,309	463,388,310

(전기말)

(단위: 천원)				
구 분	1년미만	1년~5년	5년초과	합 계
기타지급채무	3,295,792	-	-	3,295,792
유동성장기차입금	238,386,862	-	-	238,386,862
장기차입금	7,844,400	183,834,190	-	191,678,590
임대보증금	-	10,998,773	6,247,283	17,246,056
합 계	249,527,054	194,832,963	6,247,283	450,607,300

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 순부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있으며, 당기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부채총계	443,016,994	444,621,361
차감: 현금및현금성자산	(8,036,538)	(7,625,407)
순부채	434,980,456	436,995,954
자본총계	77,863,620	99,957,666

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
순부채비율	558.64%	437.18%