

우리자산신탁 주식회사

(구: 국제자산신탁 주식회사)

재무제표에 대한
감사보고서

제 20 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

제 19 기

2018년 01월 01일 부터

2018년 12월 31일 까지

이사회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	1
재무제표	
재무상태표	5
포괄손익계산서	7
자본변동표	10
현금흐름표	11
재무제표에 대한 주석	13
내부회계관리제도 검토의견	73
외부감사 실시내용	77

독립된 감사인의 감사보고서

우리자산신탁주식회사(구: 국제자산신탁주식회사)

주주 및 이사회 귀중

재무제표감사에 대한 보고

감사의견

우리는 우리자산신탁 주식회사(구: 국제자산신탁주식회사, 이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2019년 12월 31일과 2018년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 우리자산신탁 주식회사(구: 국제자산신탁주식회사)의 2019년 12월 31일과 2018년 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 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

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

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

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

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

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큼니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다

. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

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

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

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

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

서울특별시 금천구 디지털로 130, 401(가산동, 남성프라자)

이 산 회 계 법 인

대표이사 김 진 태

2020년 3월 11일

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

(첨부)재 무 제 표

우리자산신탁 주식회사
(구: 국제자산신탁 주식회사)

제 20 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

제 19 기

2018년 01월 01일 부터

2018년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

우리자산신탁 주식회사 대표이사 이 창 하, 이 창 재

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 강남파이낸스플라자 20층
(전 화) 02-6202-3000

재무상태표

제20기 2019년 12월 31일 현재

제19기 2018년 12월 31일 현재

우리자산신탁 주식회사(구: 국제자산신탁 주식회사)와 그 종속기업

(단위 : 원)

과목	제20기말	제19기말
자 산		
I. 현금 및 예치금(주석4,17,18)	67,563,567,240	62,390,528,948
1. 현금및현금성자산	67,554,897,977	61,537,335,009
2. 예치금	8,669,263	853,193,939
II. 유가증권(주석7,17,18)	654,500,200	5,023,961,458
1. 당기손익공정가치측정금융자산	654,500,200	5,023,961,458
III. 대출채권(주석5,6,17,18)	57,704,371,565	35,397,472,994
1. 대여금	1,709,971,422	2,485,399,994
2. 신탁계정대	61,161,000,000	34,090,000,000
3. 대손충당금	(5,166,599,857)	(1,177,927,000)
IV. 유형자산(주석8)	3,982,775,227	2,634,477,836
1. 토지	1,845,078,753	1,845,078,753
2. 건물	110,412,856	110,412,856
3. 임차점포시설물	-	57,771,749
4. 비품	1,788,818,918	1,887,385,725
5. 사용권자산	3,256,362,119	-
6. 감가상각누계액	(2,357,750,419)	(1,266,171,247)
7. 손상차손누계액	(660,147,000)	-
V. 기타자산	9,933,480,239	7,766,749,465
1. 미수금(주석17,18)	6,557,465,788	5,495,698,696
2. 미수수익(주석17,18)	1,787,967,736	1,035,955,830
3. 선급비용	2,618,700	10,241,506
4. 선급금	-	7,636,364
5. 보증금(주석17,18)	1,460,493,480	1,286,039,780
6. 무형자산(주석9)	2,503,272,046	2,790,554,871
7. 이연법인세자산(주석14)	1,524,398,122	1,398,037,700
8. 순확정급여자산(주석11)	1,695,065,267	-
9. 기타	129,900,000	129,900,000
10. 대손충당금(주석6,17,18)	(5,727,700,900)	(4,387,315,282)
자 산 총 계	139,838,694,471	113,213,190,701
부 채		
I. 예수부채	-	-

과 목	제20기말		제19기말	
II. 차입부채		-		-
III. 기타부채		45,410,007,003		37,456,071,682
1. 확정급여채무(주석11)	4,674,312,456		4,513,467,900	
사외적립자산(주석11)	(4,674,312,456)		(4,219,360,325)	
2. 신탁위험충당부채(주석12)	3,820,000,000		1,550,000,000	
3. 미지급법인세(주석14)	4,856,724,591		6,461,692,230	
4. 미지급금(주석17,18)	9,080,784,019		2,318,237,821	
5. 리스부채(주석10)	2,443,226,716		-	
6. 선수금	24,551,814,035		26,040,740,525	
7. 선수수익	-		101,824,818	
8. 제세금예수금	1,484,607		7,449,490	
9. 부가세예수금	-		2,000,000	
10. 미지급배당금(주석13,17,18)	655,973,035		655,973,035	
11. 연차수당충당부채	-		8,038,278	
12. 복구충당부채(주석12)	-		16,007,910	
부 채 총 계		45,410,007,003		37,456,071,682
자 본				
I. 지배기업소유주지분		94,428,687,468		75,405,183,477
1. 보통주자본금(주석13)	15,293,000,000		15,293,000,000	
2. 자본잉여금(주석13)	87,250,000		5,932,932	
3. 자본조정(주석13)	(6,273,000,000)		(6,273,000,000)	
4. 이익잉여금(주석13)	85,321,437,468		66,379,250,545	
II. 비지배지분		-		351,935,542
자 본 총 계		94,428,687,468		75,757,119,019
부 채 및 자 본 총 계		139,838,694,471		113,213,190,701

"재무제표에 대한 주석 참조"

포 괄 손 익 계 산 서

제20기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

제19기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지

우리자산신탁 주식회사(구: 국제자산신탁 주식회사)와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제20기		제19기	
I. 영업수익		75,191,434,643		63,665,830,834
1. 수수료수익	67,522,524,080		59,860,736,808	
1) 신탁보수	41,069,872,467		33,622,905,418	
토지신탁(분양형)	7,141,186,000		3,989,684,000	
책임준공형토지신탁보수	825,696,000		-	
토지신탁(관리형)	12,361,374,248		12,877,706,400	
관리신탁	222,740,911		91,702,842	
처분신탁	273,900,000		954,854,590	
담보신탁	19,423,891,141		13,288,812,605	
분양관리신탁	821,084,167		2,420,144,981	
2) 대리업무보수	25,878,933,478		26,081,624,118	
3) 기타	573,718,135		156,207,272	
2. 유가증권평가 및 처분이익(주석17)	610,896,369		520,726,903	
1) 당기손익공정가치측정금융자산처분이익	610,896,369		520,726,903	
3. 이자수익(주석17)	4,443,979,949		3,054,914,069	
1) 대여금이자	55,852,482		492,983,315	
2) 예금이자	943,240,636		814,947,572	
3) 신탁계정대이자	3,015,373,754		1,730,211,176	
4) 기타이자	429,513,077		16,772,006	
4. 대출채권평가및처분이익(주석17)	5,000,000		26,500,000	
1) 대손충당금환입	5,000,000		26,500,000	
5. 기타의 영업수익	2,609,034,245		202,953,054	
1) 배당금수익(주석17)	1,789,613,786		185,685,839	
2) 신탁위험충당부채환입액(주석12)	350,000,000		-	
3) 기타대손충당금환입액(주석17)	469,420,459		17,267,215	
II. 영업비용		34,037,214,231		22,649,386,399
1. 유가증권평가 및 처분손실(주석17)	-		617,711,482	
1) 당기손익공정가치측정금융자산평가손실	-		617,711,482	
2. 이자비용(주석10,17))	106,207,739		-	
1) 리스부채이자	106,207,739		-	
3. 대출채권평가 및 처분손실(주석17)	3,993,672,857		470,657,071	
1) 대손상각비	3,993,672,857		470,657,071	
4. 판매비와관리비	25,499,774,458		17,971,863,873	
1) 급여	15,619,461,615		9,339,763,810	
2) 퇴직급여(주석11)	1,040,356,950		793,647,626	

과 목	제20기		제19기	
3) 복리후생비	3,400,415,899		2,646,082,799	
4) 전산운용비	97,315,000		125,757,258	
5) 임차료	274,648,902		1,146,761,412	
6) 지급수수료	606,385,185		403,931,626	
7) 접대비	1,231,729,757		1,279,292,018	
8) 감가상각비(주석8)	1,296,501,825		210,942,086	
9) 연수비	126,491,777		96,649,901	
10) 무형자산상각비(주석9)	237,151,625		249,659,039	
11) 세금과공과금	580,964,122		571,243,626	
12) 인채비	24,134,000		20,084,000	
13) 여비교통비	255,652,426		288,533,611	
14) 차량유지비	239,747,677		201,922,857	
15) 소모품비	62,394,811		75,251,976	
16) 수도광열비	17,871,287		20,530,945	
17) 보험료	565,996		716,578	
18) 행사비	85,305,578		32,814,148	
19) 도서신문비	3,555,880		3,051,000	
20) 통신비	212,898,274		188,989,048	
21) 운반비	41,594,963		34,473,600	
22) 수선비	43,130,909		240,914,909	
23) 기타	1,500,000		850,000	
5. 기타의 영업비용	4,437,559,177		3,589,153,973	
1) 기타대손상각비(주석17)	1,817,559,177		2,189,153,973	
2) 신탁위험충당부채전입액(주석12)	2,620,000,000		1,400,000,000	
III. 영업이익		41,154,220,412		41,016,444,435
IV. 영업외수익		573,090,018		214,739,366
1. 유형자산처분이익	387,000		182,770	
2. 기타	572,703,018		214,556,596	
V. 영업외비용		851,586,717		41,152,173
1. 유형자산처분손실	148,544		-	
2. 종속기업투자주식처분손실(주석21)	128,290,827		-	
3. 유형자산손상차손	660,147,000		-	
4. 기부금	63,000,000		41,000,000	
5. 기타	346		152,173	
VI. 계속사업법인세비용차감전순이익		40,875,723,713		41,190,031,628
VII. 법인세비용(주석14)		9,289,696,812		9,706,715,296
VIII. 계속사업이익		31,586,026,901		31,483,316,332
IX. 중단사업손실(주석22)		(605,145,131)		(539,847,093)
X. 당기순이익		30,980,881,770		30,943,469,239
1. 지배기업지분순이익	31,122,082,301		31,072,142,759	
2. 비지배지분순이익	(141,200,531)		(128,673,520)	

과 목	제20기		제19기	
XI. 기타포괄손익		(537,734,690)		(294,985,134)
후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않는 포괄손익	(537,734,690)		(294,985,134)	
1. 종업원급여 재측정요소(주석11)	(709,412,520)		(389,162,446)	
2. 당기손익으로 재분류되지 않는 항목과 관련된 법인세(주석14)	171,677,830		94,177,312	
후속적으로 당기손익으로 재분류되는 평가손익	-		-	
XII. 총포괄이익		30,443,147,080		30,648,484,105
1. 지배기업지분순이익	30,584,347,611		30,777,157,625	
2. 비지배지분순이익	(141,200,531)		(128,673,520)	
XIII. 주당이익(주석15)		13,411		13,390
1. 계속사업주당이익	13,611		13,567	
2. 중단사업주당이익	(200)		(177)	

"재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제20기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

제19기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지

우리자산신탁 주식회사(구: 국제자산신탁 주식회사)와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	지배기업 소유주 지분						비지배지분	총계
	자 본 금	자 본 잉 여 금	자 본 조 정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	합계		
2018.01.01 전기초	15,293,000,000	5,932,932	(6,273,000,000)	180,479,800	47,867,949,610	57,074,362,342	480,609,062	57,554,971,404
회계정책변경효과	-	-	-	(180,479,800)	(662,856,690)	(843,336,490)	-	(843,336,490)
2018.01.01 전기초(변경후)	15,293,000,000	5,932,932	(6,273,000,000)	-	47,205,092,920	56,231,025,852	480,609,062	56,711,634,914
연차배당	-	-	-	-	(11,603,000,000)	(11,603,000,000)	-	(11,603,000,000)
당기순이익	-	-	-	-	31,072,142,759	31,072,142,759	(128,673,520)	30,943,469,239
종업원급여 재측정요소	-	-	-	-	(294,985,134)	(294,985,134)	-	(294,985,134)
2018.12.31 전기말	15,293,000,000	5,932,932	(6,273,000,000)	-	66,379,250,545	75,405,183,477	351,935,542	75,757,119,019
2019.01.01 당기초	15,293,000,000	5,932,932	(6,273,000,000)	-	66,379,250,545	75,405,183,477	351,935,542	75,757,119,019
회계정책변경효과	-	-	-	-	(189,160,688)	(189,160,688)	(4,240,319)	(193,401,007)
2019.01.01 당기초(변경후)	15,293,000,000	5,932,932	(6,273,000,000)	-	66,190,089,857	75,216,022,789	347,695,223	75,563,718,012
연차배당	-	-	-	-	(11,453,000,000)	(11,453,000,000)	-	(11,453,000,000)
당기순이익	-	-	-	-	31,122,082,301	31,122,082,301	(141,200,531)	30,980,881,770
종업원급여 재측정요소	-	-	-	-	(537,734,690)	(537,734,690)	-	(537,734,690)
종속기업 주식 처분으로 인한 변동	-	81,317,068	-	-	-	81,317,068	(206,494,692)	(125,177,624)
2019.12.31 당기말	15,293,000,000	87,250,000	(6,273,000,000)	-	85,321,437,468	94,428,687,468	-	94,428,687,468

"재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제20기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

제19기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지

우리자산신탁 주식회사(구: 국제자산신탁 주식회사)와 그 종속기업

(단위 : 원)

과목	제20기		제19기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		12,843,630,311		5,559,813,257
1. 계속사업 당기순이익	31,586,026,901		31,483,316,332	
2. 당기순이익 조정을 위한 가감	13,520,435,793		11,833,209,777	
당기손익공정가치측정금융자산평가손실	-		617,711,482	
대손상각비	3,993,672,857		470,657,071	
기타의대손상각비	1,817,559,177		2,189,153,973	
이자비용	106,207,739		-	
종속기업투자주식처분손실	128,290,827		-	
유형자산처분손실	148,544		-	
유형자산손상차손	660,147,000		-	
신탁위험충당부채전입액	2,620,000,000		1,400,000,000	
퇴직급여	1,040,356,950		793,647,626	
감가상각비	1,296,501,825		210,942,086	
무형자산상각비	237,151,625		249,659,039	
법인세비용	9,289,696,812		9,706,715,296	
당기손익인식금융자산처분이익	(610,896,369)		(520,726,903)	
이자수익	(4,443,979,949)		(3,054,914,069)	
대손충당금환입	(5,000,000)		(26,500,000)	
배당금수익	(1,789,613,786)		(185,685,839)	
신탁위험충당부채환입액	(350,000,000)		-	
기타대손충당금환입액	(469,420,459)		(17,267,215)	
유형자산처분이익	(387,000)		(182,770)	
3. 영업활동으로인한자산부채의변동	(27,292,616,401)		(32,079,586,453)	
신탁계정대의 증가	(27,071,000,000)		(15,160,000,000)	
미수금의 감소(증가)	(1,069,520,192)		16,860,127,176	
미수수익의 감소(증가)	(792,838,300)		228,346,200	
선급비용의 감소(증가)	7,484,206		(9,070,906)	
선급금의 감소	7,636,364		28,763,636	
미지급금의 증가(감소)	6,788,603,177		(28,894,256,663)	
선수금의 감소	(1,488,926,490)		(4,215,291,938)	
제세금예수금의 증가(감소)	512,417		(3,598,825)	
퇴직금의 지급	(1,601,564,141)		(202,896,968)	
사외적립자산의 증가	(2,073,003,442)		(711,708,165)	
4. 이자의 수취	4,357,172,591		3,152,594,037	
5. 배당금의 수취	1,789,613,786		185,685,839	

과 목	제20기		제19기	
6. 이자의 지급	(106,207,739)		-	
7. 법인세의 납부	(11,010,794,620)		(9,015,406,275)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		5,470,434,502		5,624,312,741
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	6,945,854,857		11,396,604,753	
예치금의 감소	516,340,095		1,680,188,497	
당기손익공정가치측정금융자산의 처분	5,091,284,887		2,970,736,903	
종속기업투자주식의 처분	206,401,303		-	
임직원대여금의 회수	131,428,572		108,585,713	
기타대여금의 회수	1,000,000,000		6,300,000,000	
보증금의 회수	-		96,730,000	
유형자산의 처분	400,000		363,640	
무형자산의 처분	-		240,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(1,475,420,355)		(5,772,292,012)	
예치금의 증가	171,815,419		1,952,216,143	
당기손익공정가치측정금융자산의 취득	500,000,000		400,000,000	
임직원 대여금의 증가	356,000,000		180,000,000	
기타대여금의 증가	-		1,000,000,000	
유형자산의 취득	144,532,636		1,737,222,136	
무형자산의 취득	46,080,000		430,242,153	
보증금의 증가	256,992,300		72,611,580	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(12,441,363,611)		(11,203,256,965)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(12,441,363,611)		(11,203,256,965)	
리스부채의 상환	988,363,611		-	
배당금의 지급	11,453,000,000		11,203,256,965	
IV. 계속사업 현금의 증가(감소)(I +II +III)		5,872,701,202		(19,130,967)
V. 중단사업 현금의 증가(감소)		144,861,766		(1,002,841,871)
VI. 기초의 현금및현금성자산		61,537,335,009		62,559,307,847
VII. 기말의 현금및현금성자산		67,554,897,977		61,537,335,009

"재무제표에 대한 주석 참조"

주석

제20(당)기 2019년 12월 31일 현재

제19(전)기 2018년 12월 31일 현재

회사명 : 우리자산신탁 주식회사(구: 국제자산신탁 주식회사)와 그 종속기업

1. 회사의 개요

우리자산신탁주식회사(이하, '당사')는 2000년 6월 21일 설립되어 부동산투자회사법에 근거한 부동산 투자자문업 등을 영위하여 왔으며, 2007년 11월 9일자로 금융위원회로부터 신탁업 인가를 받아 국제자산신탁주식회사로 상호를 변경하고 구 신탁업법에 의한 부동산신탁업 및 부대업무를 영위하였으며, 2009년 2월 4일을 시행일로 하는 자본시장과금융투자업에관한법률에 의해 재인가를 받아 국제신탁주식회사로 상호를 변경하고 금융투자업을 영위하고 있습니다. 이후 2014년 3월 20일 국제자산신탁주식회사로 상호를 재변경하였고, 2019년 12월 30일 우리자산신탁주식회사로 다시 변경하였습니다.

당사의 대주주와 특수관계자는 2019년 7월 25일 보유지분 44.5%(의결권 기준 58.6%)를 주식회사 우리금융지주에 양도하고 일정기간 후 지분 21.3%(의결권 기준 28.0%)를 추가 양도하는 주식매매계약을 체결하였습니다. 주식매매계약의 거래종결을 위한 정부승인(금융지주회사법 상 자회사 편입승인 등) 등이 필요한 바, 주식회사 우리금융지주는 동 정부승인절차 등을 진행하였고 2019년 12월 30일 자회사편입을 완료하였습니다.

당사의 본사는 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)에 소재하고 있으며, 설립시 납입자본금은 3,000백만원이었으며, 합병 및 유상증자를 거쳐 당기말 현재납입자본금은 15,293백만원입니다.

당사의 주요 주주의 현황은 아래와 같습니다.

주 주 명	보유주식수(주)	지분율(%)
우리금융지주	1,560,000	51.00
우리자산신탁(주)	738,000	24.13
유재은	650,600	21.27
기타	110,000	3.60
합계	3,058,600	100.00

(1) 연결대상 종속기업의 현황

당기말과 전기말 현재 연결대상 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

회사명	지분율(%)		소재지	업종	결산월
	당기말	전기말			
국제자산운용(주)	-	76.67	대한민국	전문사모집합투자업	12월

(2) 당기 중 연결대상 종속기업에서 제외된 기업은 다음과 같습니다.

회사명	사유
국제자산운용(주)	지분의 처분으로 인한 지배력 상실

(3) 종속기업 관련 재무정보

전기말 현재 종속기업의 요약재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 요약포괄손익계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
회사명	자산	부채	자본	영업수익	당기순손실
국제자산운용(주)	1,631,250	122,955	1,508,295	728,687	551,458

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

당사는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

(2) 측정기준

재무제표는 금융상품 등 아래의 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

(3) 기능통화와 표시통화

당사의 각 재무제표에 포함되는 항목들은 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화(기능통화)로 작성되고 있습니다. 재무제표는 당사의 기능통화 및 표시통화인 원화로 작성하여 보고하고 있습니다.

(4) 추정과 판단

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

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

재무제표에 인식된 금액에 유의한 영향을 미치는 회계정책의 적용과 관련된 주요한 경영진의 판단에 대한 정보는 다음의 주석사항에 포함되어 있습니다.

- 주석 3. (9) : 리스의 분류
- 주석 3. (9) : 약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정
- 주석 3. (15) : 수익인식

다음 보고기간 이내에 중요한 조정이 발생할 수 있는 유의한 위험이 있는 가정과 추정
의 불확실성에 대한 정보는 다음의 주석사항에 포함되어 있습니다.

- 주석 6 : 대손충당금
- 주석 7 : 당기손익공정가치측정금융자산
- 주석 9 : 무형자산
- 주석 11 : 확정급여부채
- 주석 12 : 충당부채
- 주석 14 : 법인세비용
- 주석 19 : 계류중인 소송사건과 약정사항

(5) 공정가치 측정

당사의 회계정책과 공시사항은 다수의 금융 및 비금융자산과 부채에 대해 공정가치
측정을 요구하고 있는 바, 당사는 공정가치평가 정책과 절차를 수립하고 있습니다.
동 정책과 절차에는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 공정가치를 포함한
모든 유의적인 공정가치 측정의 검토를 책임지는 평가부서의 운영을 포함하고 있으
며, 그 결과는 재무담당임원에게 직접 보고되고 있습니다.

평가부서는 정기적으로 관측가능하지 않은 유의적인 투입변수와 평가 조정을 검토하
고 있습니다. 공정가치측정에서 중개인 가격이나 평가기관과 같은 제3자 정보를 사
용하는 경우, 평가부서에서 제3자로부터 입수한 정보에 근거한 평가가 서열체계 내
수준별 분류를 포함하고 있으며 해당 기준서의 요구사항을 충족한다고 결론을 내릴
수 있는지 여부를 판단하고 있습니다.

당사는 유의적인 평가 문제를 감사위원회에 보고하고 있습니다.

자산이나 부채의 공정가치를 측정하는 경우, 당사는 최대한 시장에서 관측가능한 투
입변수를 사용하고 있습니다. 공정가치는 다음과 같이 가치평가기법에 사용된 투입
변수에 기초하여 공정가치 서열체계 내에서 분류됩니다.

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

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

공정가치 측정 시 사용된 가정의 자세한 정보는 아래 주석에 포함되어 있습니다.

- 주석 18: 재무위험 관리

3. 유의적인 회계정책

당사가 한국채택국제회계기준에 따른 재무제표 작성에 적용한 유의적인 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 2019년 1월 1일부터 최초로 적용되는 제·개정기준서의 적용을 제외하고 당기 및 비교표시된 전기의 재무제표는 동일한 회계정책을 적용하여 작성되었습니다.

(1) 당기에 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책의 변경내용

1) 기업회계기준서 제1116호 리스(제정)

당사는 2019년 1월 1일을 최초적용일로 하여 당기부터 기업회계기준서 제1116호를 최초로 적용하였으며, 기업회계기준서 제1116호의 경과규정에 따라 최초적용 누적효과를 최초 적용일의 이익잉여금(또는 적절하다면 자본의 다른 구성요소)에서 조정하고 비교표시되는 재무제표는 재작성하지 않는 방법(수정소급법)을 선택하였습니다.

당사는 계약의 약정시점에 계약 자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단하며 최초 적용일에도 이 기준서에 따라 계약이 리스이거나 리스를 포함하고 있는지를 식별합니다. 다만 당사는 최초 적용일 이전 계약에 대해서는 최초 적용일에 계약이 리스인지 등에 대해 다시 판단하지 않는 실무적 간편법을 적용하였습니다.

리스이용자는 기초자산을 사용할 권리를 나타내는 사용권자산과 리스료를 지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식해야 합니다. 다만 당사는 단기리스와 소액 기초자산 리스에 대하여 리스이용자의 인식, 측정 및 표시규정을 적용하지 않는 예외규정을 선택하였습니다.

변경된 리스의 정의는 주로 통제모형과 관련되어 있습니다. 동 기준서는 계약에서 대가와 교환하여 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정 기간 이전하게 하는지 여부에 기초하여 계약이 리스를 포함하는지를 판단합니다.

- 리스이용자의 회계처리

① 제1017호하에서 운용리스로 회계처리 되었던 계약

동 기준서의 적용으로 인해 기업회계기준서 제1017호에서 재무상태표에 계상되지 않았던 운용리스의 회계처리가 변경되며 동 기준서의 최초 적용일에 당사는 다음과 같이 회계처리합니다.

- 최초인식시점에 지급되지 않은 리스료의 현재가치 측정금액을 재무상태표에서 리스부채로 인식
- 사용권자산은 리스개시일로부터 이 기준서를 적용해 온 것처럼 측정한 장부금액으로 재무상태표에 인식. 다만, 최초 적용일 현재 리스이용자의 증분차입이 자율로 할인
- 사용권자산의 감가상각비와 리스부채의 이자비용을 포괄손익계산서에 인식

② 제1017호하에서의 금융리스로 회계처리 되었던 계약

금융리스에서의 자산과 관련하여 동 기준서와 기업회계기준서 제1017호와의 주된 차이는 리스이용자가 리스제공자에게 제공하는 잔존가치보증의 측정에서 발생합니다. 동 기준서에서는 기업회계기준서 제1017호에서 요구되었던 최대보증액이 아니라 잔존가치보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액을 리스부채의 측정치에 포함하여 인식합니다.

- 리스제공자의 회계처리

리스제공자는 계속적으로 리스를 금융리스 또는 운용리스로 분류하고 두 유형의 리스를 다르게 회계처리합니다. 동 기준서에 따르면 중간리스제공자는 상위리스와 전대리스를 두 개의 별도 계약으로 회계처리하며, 전대리스를 상위리스에서 생기는 리스자산에 따라 금융리스 또는 운용리스로 분류합니다(기업회계기준서 제1017호에서는 기초자산에 따라 분류).

당기부터 새로 도입된 기업회계기준서 제1116호 리스로 인한 회계정책 변경이 재무상태표에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
구 분	2019년 1월 1일		
	변경 전	조정	변경 후
유형자산	2,634,478	2,897,099	5,531,577
리스부채	-	3,090,499	3,090,499
이익잉여금	66,379,250	(189,160)	66,190,090
비지배지분	351,935	(4,240)	347,695

2) 기업회계기준서 제1109호 금융상품(개정)

동 개정사항은 중도상환특성이 원금과 원금잔액에 대한 이자로만 구성된 계약상 현금흐름의 요건을 충족하는지 평가할 때 옵션을 행사하는 당사자가 조기상환의 원인과 관계없이 합리적인 보상을 지급하거나 수취할 수 있다는 점을 명확히 하고 있습니다. 달리 표현하면 부(-)의 보상을 수반하는 중도상환특성으로 인해 자동적으로 원금과 원금잔액에 대한 이자로만 구성된 계약상 현금흐름의 요건을 충족하지 못하는 것은 아닙니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

3) 기업회계기준서 제1028호 관계기업과 공동기업에 대한 투자(개정)

동 개정사항은 장기투자지분에 기업회계기준서 제1109호(손상규정 포함)를 적용하여야 한다는 점을 명확히 합니다. 또한 장기투자지분에 기업회계기준서 제1109호를 적용할 때, 기업회계기준서 제1028호에 따른 장부금액 조정사항(즉 기업회계기준서 제1028호에 따라 피투자기업의 손실을 배분하거나 손상평가함에 따라 발생하는 장기투자지분 장부금액의 조정)은 고려하지 않아야 합니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

4) 한국채택국제회계기준 2015-2017 연차개선

동 연차개선은 기업회계기준서 제1012호 '법인세', 기업회계기준서 제1023호 '차입원가', 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 및 기업회계기준서 제1111호 '공동약정'에 대한 일부 개정사항을 포함하고 있습니다.

① 기업회계기준서 제1012호 법인세

동 개정사항은 분배가능한 이익을 창출하는 거래를 최초에 어떻게 인식하였는지에 따라 배당의 세효과를 당기손익, 기타포괄손익 또는 자본으로 인식한다는 점을 명확히 하고 있습니다.

② 기업회계기준서 제1023호 차입원가

기업회계기준서 제1023호의 개정사항은 관련된 자산이 의도된 용도로 사용되거나 판매가능한 상태에 이른 이후에도 특정 차입금의 잔액이 존재하는 경우, 그 차입금은 일반차입금의 자본화이자율을 계산할 때 일반차입금의 일부가 된다는 점을 명확히 하고 있습니다.

③ 기업회계기준서 제1103호 사업결합

제1103호에 대한 개정사항은 기업이 공동영업인 사업에 대한 지배력을 보유하게 되었을 때, 공동영업에 대한 이전보유지분을 공정가치로 재측정하는 것을 포함하여 단계적으로 이루어진 사업결합에 대한 요구사항을 적용해야 한다는 점을 명확히 하고 있습니다. 재측정 대상 이전보유지분은 공동영업과 관련하여 인식되지 않은 자산, 부채 및 영업권을 포함해야 합니다.

④ 기업회계기준서 제1111호 공동약정

기업회계기준서 제1111호에 대한 개정사항은 사업을 구성하는 공동영업에 참여는 하지만 공동지배력은 보유하고 있지 않던 당사자가 해당 공동영업에 대한 공동지배력을 보유하게 되는 경우 기업이 보유한 공동영업에 대한 이전보유지분을 재측정하지 않는다는 것을 명확히 하고 있습니다.

상기 개정사항들이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

5) 기업회계기준서 제1019호 종업원급여(개정)

동 개정사항은 과거근무원가(또는 정산손익)를 결정할 때 갱신된 가정을 적용하여 제도의 개정(또는 축소 또는 정산) 전후에 제도와 사외적립자산에서 제공된 급여를 반영하여 순확정급여부채(자산)을 재측정하고, (확정급여제도가 초과적립상태에 있을 때 발생할 수 있는) 자산인식상한효과는 고려하지 않는다는 점을 명확히 하고 있습니다. 개정 후 동 기준서는 제도의 개정(또는 축소 또는 정산)으로 인해 발생할 수 있는 자산인식상한효과의 변동은 과거근무원가(또는 정산손익) 인식 후에 결정되며, 그 변동을 기타포괄손익으로 인식한다는 점을 명확히 하고 있습니다.

또한 당기근무원가와 순확정급여부채(자산)의 순이자 측정과 관련된 문단이 개정되었습니다. 당사는 제도의 변경 후의 잔여 연차보고기간 동안에 해당하는 당기근무원가와 순이자를 결정하기 위해 재측정에 사용된 갱신된 가정을 사용해야 합니다. 순이자의 경우에 개정사항에서는 제도의 개정 이후 기간 동안의 순이자는 동 기준서 문단 99에 따라 재측정된 순확정급여부채(자산)를 재측정할 때 사용한 할인율을 사용하여 산정함을 명확히 합니다.

동 개정사항은 동 기준서에 대한 이번 개정사항이 최초로 적용되는 회계연도 및 그 이후에 발생하는 제도의 개정, 축소 및 정산에만 전진적으로 적용됩니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

6) 기업회계기준서 제1115호 고객과의 계약에서 생기는 수익(개정)

동 개정사항은 '원가 기준 투입법 적용 계약의 추가 공시'와 관련하여 문단 한129.1에서 언급하는 '계약'의 의미를 '개별 계약'으로 개정함으로써 기업회계기준서 제1115호를 적용하더라도 공시범위가 축소되지 않도록 하는 것을 주요 내용으로 하고 있습니다. 또한 기업회계기준서 제1115호는 계약의 유형을 구분하지 않으므로, 종전의 수익 기준서인 기업회계기준서 제1011호 문단 한45.1의 적용대상에 해당하지 않았던 용역계약도 기업회계기준서 제1115호 문단 한129.1의 적용대상에 해당할 수 있으며, 이에 따라 종전의 수익 기준서에 비해 문단 한129.1에 따른 공시대상 계약의 범위가 넓어질 수 있음을 명확히 하였습니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

7) 기업회계기준해석서 제2123호 법인세 처리의 불확실성(제정)

동 해석서는 법인세 처리에 불확실성이 있을 때 어떻게 회계처리하는지를 규정하고 있으며, 다음의 사항을 요구하고 있습니다.

- ① 기업은 불확실한 법인세 처리 각각을 개별적으로 고려할지 아니면 하나 이상의 다른 불확실한 법인세 처리와 함께 고려할지를 판단하여야 합니다.
- ② 기업은 법인세 신고에 사용하였거나 사용하려는 불확실한 법인세 처리를 과세당국이 수용할 가능성이 높은지를 판단하여 다음과 같이 세소득(세무상결손금), 세무기준액, 미사용 세무상결손금, 미사용 세액공제, 세율을 산정합니다.

- 수용할 가능성이 높다면 법인세 신고에 사용하였거나 사용하려는 법인세 처리와 일관되게 산정합니다.
- 수용할 가능성이 높지 않다면 불확실성의 영향을 반영하여 산정합니다.

동 해석서가 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 고유계정회계와 신탁계정회계의 구분

당사는 고유재산에 대한 회계와 신탁재산에 대한 회계를 구분하여 고유계정과 신탁계정에서 각각 회계처리하고 있습니다.

(3) 현금및현금성자산

당사는 보유현금과 요구불예금, 유동성이 매우 높고 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고 가치변동의 위험이 경미한 취득일로부터 만기일이 3개월 이내인 투자자산을 현금 및 현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(4) 금융자산

1) 금융자산의 분류 및 측정

당사는 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 다음 표와 같이 금융자산을 후속적으로 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치, 당기손익-공정가치로 측정되도록 분류하고, 복합계약이 금융자산을 주계약으로 포함하는 경우에는 내재파생상품을 분리하지 않고 해당 복합계약 전체를 기준으로 금융자산을 분류합니다.

사업모형	계약상 현금흐름 특성	
	원금과 이자만으로 구성	그 외의 경우
계약상 현금흐름 수취 목적	상각후원가 측정(*1)	당기손익-공정가치 측정(*2)
계약상 현금흐름 수취 및 매도 목적	기타포괄손익-공정가치 측정(*1)	
매도 목적, 기타	당기손익-공정가치 측정	

(*1) 회계불일치를 제거하거나 감소시키기 위하여 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다.(취소 불가)

(*2) 단기매매목적이 아닌 지분증권의 경우 기타포괄손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다.(취소 불가)

① 상각후원가 측정 금융자산

계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자만으로 구성된 현금흐름이 발생하고 계약상 현금흐름수취 목적으로 하는 채무상품을 상각후원가로 측정합니다.

② 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금 잔액에 대한 이자만으로 구성된 현금흐름이 발생하고 계약상 현금흐름 수취 및 매도를 목적으로 하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 단기매매목적으로 보유하지 않는 지분상품은 최초 인식 시점에 기타포괄손익-공정가치 측정 항목으로 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있고, 동 포괄손익은 후속적으로 당기손익으로 재순환(recycling)되지 않습니다.

③ 당기손익-공정가치 측정 금융자산

계약조건에 따른 현금흐름이 원금과 원금 잔액에 대한 이자만으로 구성되지 않거나 매매가 주된 목적인 채무상품과 기타포괄손익-공정가치 측정 항목으로 지정하지 않은 지분상품은 당기손익-공정가치로 측정합니다.

금융자산은 최초 인식시점에 공정가치로 측정하며, 당기손익인식-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식시점에 공정가치에 가산하고 있습니다. 공정가치란 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서 지급하게 될 가격으로 정의되며, 최초 인식 시 금융상품의 공정가치는 일반적으로 거래가격(제공하거나 수취한 대가의 공정가치)으로 평가됩니다.

2) 금융자산의 제거

금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나, 금융자산의 현금흐름에 대한 권리를 양도하고 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전할 때 금융자산을 제거하고 있습니다.

만약, 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 않고 이전하지도 아니한 경우, 당사가 금융자산을 통제하고 있지도 않다면 금융자산을 제거하고, 금융자산을 계속 통제하고 있다면 그 양도자산에 대하여 지속적으로 관여하는 정도까지 계속하여 인식하고, 관련 부채를 함께 인식하고 있습니다. 만약, 금융자산의 현금흐름에 대한 권리를 양도하였으나 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 당사가 보유하고 있는 경우에는 당해 금융자산을 계속 인식하고, 수취한 매각금액은 부채로 인식하고 있습니다.

당사는 원리금의 회수가 불가능하다고 판단되어 금융투자업규정에 따라 "추정손실"로 분류된 금융자산의 장부금액과 대손충당금을 당사 내부 심의 및 외부기관의 승인 등을 거쳐 제각합니다. 당사는 제각한 금액이 유의적으로 회수할 것이라는 기대를 갖고 있지 않습니다. 그러나 제각된 금융자산은 당사의 만기가 된 금액의 회수 절차에 따라 회수활동의 대상이 될 수 있습니다.

3) 금융자산과 부채의 상계

금융자산과 부채는 당사가 자산과 부채를 상계할 수 있는 법적인 권리가 있고 순액으로 결제하거나, 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에만 상계하고 있습니다.

(5) 금융자산의 손상

상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품, 리스채권, 계약자산, 대출약정, 금융보증계약에 대하여 기대신용손실모형(expected credit loss impairment model)에 따라 손상을 인식합니다.

금융자산 최초 인식 후 신용위험의 증가 정도에 따라 아래 표와 같이 3단계로 구분하여 12개월 기대신용손실이나 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정합니다.

구 분		손실충당금
Stage 1	최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 경우(*1)	12개월 기대신용손실: 보고기간 말 이후 12개월내에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실
Stage 2	최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가한 경우	전체기간 기대신용손실: 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실
Stage 3	신용이 손상된 경우	대신용손실

(*1) 보고기간 말 신용위험이 낮은 경우에는 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 것으로 간주할 수 있습니다.

한편, 최초 인식 시점에 신용이 손상된 금융자산은 최초 인식 후 전체기간 기대손실의 누적변동분만을 손실충당금으로 계상합니다.

당사는 신탁사업의 현황 및 거래상대방의 신용상태 등을 고려하여 자산건전성이 "요주의" 이하로 분류된 경우 신용위험이 유의적으로 증가되었다고 판단합니다. 또한, 자산건전성이 "회수의문" 이하로 분류되거나 "고정"으로 분류되더라도 유효이자율로 할인한 미래현금흐름의 현재가치가 현재의 장부가액에 미치지 못할 경우 신용이 손상되었다고 간주합니다.

1) 상각후원가 측정 금융자산의 기대신용손실 측정

상각후원가 측정 금융자산의 기대신용손실은 당해 자산의 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 수취할 것으로 예상하는 현금흐름의 현재가치의 차이로 측정합니다. 이를 위하여 개별적으로 유의적인 금융자산에 대해 예상회수현금흐름을 산출하고 있습니다.

개별적으로 유의적이지 않은 금융자산의 경우 그 금융자산은 유사한 신용위험의 특성을 가진 금융자산의 집합에 포함하여 집합적으로 기대신용손실을 측정합니다.

① 개별평가 대손충당금

개별평가 대손충당금은 평가대상 채권으로부터 회수될 것으로 기대되는 현금흐름의 현재가치에 대한 경영진의 최선의 추정에 근거합니다. 이러한 현금흐름을 추정할 때, 당사는 관련 상대방 및 신탁사업의 현금흐름 등 재무적인 상황과 관련 담보물의 순실현가능가치 등 모든 이용가능한 정보를 이용하여 판단합니다.

② 집합평가 대손충당금

집합평가 대손충당금은 과거 경험손실률 데이터와 금융투자업규정에 따른 자산건전성분류에 따른 대손충당금 적립기준 등을 활용하여 측정합니다. 또한, 기대신용손실의 측정을 모형화하고 과거의 경험에 기초한 입력변수를 결정하기 위해서 일정한 가정이 적용됩니다. 동 모형의 방법론과 가정은 대손충당금 추정치와 실제 손실과의 차이를 감소시키기 위하여 정기적으로 검토됩니다.

2) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산의 기대신용손실 측정

기대신용손실의 산출방법은 상각후원가 측정 금융자산과 동일하나, 기대신용손실 추정액의 변동은 기타포괄손익으로 인식합니다. 기타포괄손익-공정가치측정 금융자산으로 분류된 채무상품은 처분 및 상환의 경우에는 기타포괄 손익에서 당기손익으로 재분류하여 당기손익으로 인식합니다.

(6) 유형자산

유형자산은 최초에 원가로 측정하여 인식하고 있습니다. 유형자산의 원가에는 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 원가 및 자산을 해체, 제거하거나 부지를 복구하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 포함됩니다.

유형자산은 최초 인식후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있습니다.

유형자산의 일부를 대체할 때 발생하는 원가는 해당 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있습니다. 이 경우 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 그 외의 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래에 제시된 경제적 내용연수에 걸쳐 해당 자산에 내재되어 있는 미래 경제적 효익의 예상 소비 형태를 가장 잘 반영한 정액법으로 상각하고 있습니다.

구분	감가상각방법	내용연수
건물	정액법	40년
비품	정액법	5년

유형자산을 구성하는 일부의 원가가 당해 유형자산의 전체원가에 비교하여 유의적이
라면, 해당 유형자산을 감가상각 할 때 그 부분은 별도로 구분하여 감가상각하고 있
습니다.

유형자산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정되
고 유형자산처분손익으로 인식합니다.

매 보고기간말에 자산의 잔존가치와 내용연수 및 감가상각방법을 재검토하고 재검토
결과 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 처리하고
있습니다.

(7) 무형자산

무형자산은 최초 인식할 때 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 상각누계액과
손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 인식하고 있습니다.

무형자산은 사용 가능한 시점부터 잔존가치를 영("0")으로 하여 아래의 내용연수 동
안 정액법으로 상각하고 있습니다. 다만, 일부 무형자산에 대해서는 이를 이용할 수
있을 것으로 기대되는 기간에 대하여 예측가능한 제한이 없으므로 당해 무형자산의
내용연수가 비한정적인 것으로 평가하고 상각하지 아니하고 있습니다.

구분	내용연수
소프트웨어	2년~5년
회원권 및 전신전화가입권	비한정

내용연수가 유한한 무형자산의 상각기간과 상각방법은 매 보고기간말에 재검토하고
내용연수가 비한정인 무형자산에 대해서는 그 자산의 내용연수가 비한정이라는 평가
가 계속하여 정당한 지를 매 보고기간에 재검토하며, 이를 변경하는 것이 적절하다고
판단되는 경우 회계추정의 변경으로 처리하고 있습니다.

(8) 비금융자산의 손상

종업원급여에서 발생한 자산, 재고자산, 이연법인세자산, 매각예정으로 분류되는 비
유동자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사

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

사업결합으로 취득한 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과 혜택을 받게 될 것으로 기대되는 각 현금창출단위에 배분합니다. 현금창출단위에 대한 손상차손은 우선, 현금창출단위에 배분된 영업권의 장부금액을 감소시키고, 그 다음 현금창출단위에 속하는 다른 자산 각각의 장부금액에 비례하여 자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다. 매보고기간말에 영업권을 제외한 자산에 대해 과거기간에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능가액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 환입합니다. 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없습니다.

(9) 리스

1) 리스이용자

당사는 계약의 약정시점에 계약 자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단합니다. 당사는 기초자산을 사용할 권리를 나타내는 사용권자산과 리스료를 지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식합니다. 다만 단기리스와 소액 기초자산리스의 경우 동 기준서의 예외규정을 선택할 수 있으며 당사는 이러한 리스에 대하여 다른 체계적인 기준이 리스이용자의 효익의 형태를 더 잘 나타내는 경우가 아니라면 정액 기준에 따라 비용으로 인식합니다.

리스부채는 리스개시일 현재 지급되지 않은 리스료의 현재가치로 측정됩니다. 리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우에는 그 이자율로 리스료를 할인하며 그 이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

리스개시일에 리스부채의 측정치에 포함되는 리스료는 다음 금액으로 구성됩니다.

- 고정리스료(실질적인 고정리스료를 포함하고 받을 리스 인센티브는 차감)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료. 처음에는 리스개시일의 지수나 요율(이율)을 사용하여 측정
- 잔존가치보중에 따라 리스이용자가 지급할 것으로 예상되는 금액
- 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격
- 리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

당사는 리스부채를 재무상태표에서 다른 부채와 구분하여 표시합니다.

당사는 리스개시일 후에 리스부채에 대한 이자를 반영하여 장부금액을 증액하거나 지급한 리스료를 반영하여 장부금액을 감액하여 리스부채를 측정합니다.

당사는 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에 리스부채를 재측정하고 관련된 사용권 자산에 대해 상응하는 조정을 합니다.

- 리스기간에 변경이 있는 경우나 매수선택권의 행사에 대한 평가에 변동이 있는 경우, 수정 리스료를 수정 할인율로 할인하여 리스부채를 다시 측정합니다.
- 잔존가치보중에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액에 변동이 있는 경우나 리스료를 산정할 때 사용한 지수나 요율(이율)의 변동으로 생기는 미래 리스료에 변동이 있는 경우, 수정 리스료를 최초 할인율로 할인하여 리스부채를 다시 측정합니다. 다만 리스료의 변동이 변동이자율의 변동으로 생긴 경우에는 그 이자율 변동을 반영하는 수정 할인율을 사용한다.
- 별도 리스로 회계처리하지 않는 리스변경에 대하여 수정 리스료를 수정 할인율로 할인하여 리스부채를 다시 측정합니다.

사용권자산은 리스개시일부터 이 기준서를 적용해 온 것처럼 측정된 장부금액, 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료(받은 리스 인센티브는 차감), 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가로 구성되며, 후속적으로 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하여 측정합니다.

리스조건에서 요구하는 대로 기초자산을 해체하고 제거하거나, 기초자산이 위치한 부지를 복구하거나, 기초자산 자체를 복구할 때 리스이용자가 부담하는 원가의 추정치(다만 그 원가가 재고자산을 생산하기 위해 부담하는 것이 아니어야 한다)는 사용권자산에 포함되며 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산'을 적용하여 인식하고 측정합니다.

리스기간 종료시점 이전에 리스이용자에게 기초자산의 소유권을 이전하는 경우나 사용권자산의 원가에 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것임이 반영되는 경우에, 리스이용자는 리스개시일부터 기초자산의 내용연수 종료시점까지 사용권자산을 감가상각합니다. 그 밖의 경우에는 리스이용자는 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지 사용권자산을 감가상각합니다.

당사는 사용권자산을 재무상태표에서 다른 자산과 구분하여 표시합니다.

당사는 사용권자산이 손상되었는지를 판단하고 식별되는 손상차손을 회계처리하기 위하여 기업회계기준서 제1036호 '자산손상'을 적용합니다.

당사는 변동리스료(다만 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료는 제외)는 사용권자산과 리스부채의 측정에 포함하지 않으며, 그러한 리스료는 변동리스료를 유발하는 사건 또는 조건이 생기는 기간에 당기손익으로 인식합니다.

실무적 간편법으로 리스이용자는 비리스요소를 리스요소와 분리하지 않고, 각 리스요소와 이에 관련되는 비리스요소를 하나의 리스요소로 회계처리하는 방법을 기초자산의 유형별로 선택할 수 있으며, 당사는 이러한 실무적 간편법을 사용하지 않고 있습니다.

2) 리스제공자

당사는 각 리스를 운용리스 또는 금융리스로 분류합니다. 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류하며 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스는 운용리스로 분류합니다.

당사가 중간리스제공자인 경우 당사는 상위리스와 전대리스를 두 개의 별도 계약으로 회계처리하고 있습니다. 당사는 기초자산이 아닌 상위리스에서 생기는 사용권자산에 따라 전대리스를 금융리스 또는 운용리스로 분류합니다.

당사는 정액 기준이나 다른 체계적인 기준으로 운용리스의 리스료를 수익으로 인식합니다. 다른 체계적인 기준이 기초자산의 사용으로 생기는 효익이 감소되는 형태를 더 잘 나타낸다면 당사는 그 기준을 적용합니다.

당사는 운용리스 체결과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

당사는 리스개시일에 금융리스에 따라 보유하는 자산을 재무상태표에 인식하고 그 자산을 리스순투자와 동일한 금액의 수취채권으로 표시하며 후속적으로 리스순투자 금액에 일정한 기간수익률을 반영하는 방식으로 리스기간에 걸쳐 금융수익을 인식합니다.

하나의 리스요소와 하나 이상의 추가 리스요소나 비리스요소를 포함하는 계약에서 리스제공자는 기업회계기준서 제1115호를 적용하여 계약 대가를 배분합니다.

(10) 금융부채

당사는 계약상 내용의 실질과 금융부채의 정의에 따라 금융부채를 당기손익-공정가치 측정 금융부채와 기타금융부채로 분류하고 계약의 당사자가 되는 때에 재무상태표에 인식하고 있습니다.

1) 당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채나 최초 인식시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채로 지정한 금융부채를 포함하고 있습니다. 당기손익-공정가치 측정 금융부채는 최초 인식 후 공정가치로 측정하며, 공정가치의 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 최초 인식시점에 발행과 관련하여 발생한 거래비용은 발생 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

기업회계기준서 제1109호에 따르면 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정한 금융부채의 공정가치 변동 중 해당 금융부채의 신용위험 변동으로 인한 부분은 당기손익이 아닌 기타포괄손익으로 표시하고, 동 기타포괄손익은 후속적으로 당기손익으로 재순환하지 않습니다. 다만, 금융부채의 신용위험 변동에 따른 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 인식하면 회계불일치가 발생하거나 확대될 경우에는 해당 공정가치 변동을 당기손익으로 인식합니다.

2) 기타금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채로 분류되지 않은 비파생금융부채는 기타금융부채로 분류하고 있습니다. 기타금융부채는 최초 인식시 발행과 직접 관련되는 거래원가를 차감한 공정가치로 측정하고 있습니다. 후속적으로 기타금융부채는 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정되며, 이자비용은 유효이자율법을 사용하여 인식합니다.

금융부채는 소멸한 경우 즉, 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 재무상태표에서 제거하고 있습니다.

(11) 종업원급여

1) 단기종업원급여

종업원이 관련 근무용역을 제공한 보고기간의 말부터 12개월 이내에 결제될 단기종업원급여는 근무용역과 교환하여 지급이 예상되는 금액을, 근무용역이 제공된 때에 당기손익으로 인식하고 있습니다. 단기종업원급여는 할인하지 않은 금액으로 측정하고 있습니다.

2) 기타장기종업원급여

종업원이 관련 근무용역을 제공한 보고기간의 말일부터 12개월 이내에 지급되지 않을 기타장기종업원급여는 당기와 과거기간에 제공한 근무용역의 대가로 획득한 미래의 급여액을 현재가치로 할인하고, 관련 채무를 직접 결제하는 데 사용할 수 있는 사외적립자산의 공정가치를 차감하여 부채로 인식하고 있습니다. 부채는 관련 급여의 만기와 유사한 만기를 가지는 우량회사채의 이자율을 사용하여 추정 미래 현금흐름을 할인한 후 결정되고 있습니다. 보험수리적 가정의 변동과 경험적 조정에서 발생하는 손익은 발생한 기간에 전액 당기 손익으로 인식하고 있습니다.

3) 퇴직급여 : 확정급여제도

당사는 확정급여부채를 보고기간 종료일 현재 확정급여채무의 현재가치에서 관련 확정급여채무를 직접 결제하는 데 사용할 수 있는 사외적립자산의 보고기간 종료일 현재 공정가치를 차감하여 인식하고 있습니다.

확정급여채무는 매년 독립적인 계리사에 의해 예측단위 적립방식으로 계산되고 있으며, 확정급여채무의 현재가치는 관련 연금부채의 만기와 유사한 만기를 가지는 퇴직금이 지급되는 통화로 표시된 우량회사채의 이자율을 사용하여 추정 미래 현금흐름을 할인하여 결정되고 있습니다. 보험수리적 가정의 변동과 경험적 조정에서 발생하는 손익은 발생한 기간에 전액 이익잉여금으로 인식됩니다.

당사는 보고기간 초의 순확정급여부채(자산)에 보고기간 중의 기여금 납부와 급여지급으로 인한 순확정급여부채(자산)의 변동액을 고려한 금액에 보고기간 초에 확정급여채무를 측정하기 위해 사용한 할인율을 적용하여 순이자비용(수익)을 결정하고 있습니다. 이에 따라 순확정급여부채(자산)에 대한 순이자(수익)는 확정급여채무에 대한 이자원가, 사외적립자산에 대한 이자수익, 자산인식상환의 효과에 대한 이자로 구성됩니다.

제도의 개정이나 축소가 발생하는 경우, 과거근무에 대한 효익의 변동이나 축소에 따른 손익은 즉시 당기손익으로 인식됩니다. 당사는 확정급여제도의 정산이 일어나는 때에 정산으로 인한 손익을 인식하고 있습니다.

4) 해고급여

당사는 해고급여의 제안을 더 이상 철회할 수 없을 때와 해고급여의 지급을 수반하는 구조조정에 대한 원가를 인식할 때 중 이른 날에 해고급여에 대한 비용을인식합니다. 해고급여의 지급일이 12개월이 지난 후에 도래하는 경우에는 현재가치로 할인하고 있습니다.

(12) 충당부채 및 우발부채

과거사건의 결과로 존재하는 현재의무(법적의무 또는 의제의무)로서, 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 충당부채를 인식하고 있습니다.

충당부채로 인식하는 금액은 관련된 사건과 상황에 대한 불가피한 위험과 불확실성을 고려하여 현재의무를 보고기간말에 이행하기 위하여 소요되는 지출에 대한 최선의 추정치입니다. 화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다.

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제3자가 변제할 것이 예상되는 경우 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하게 되는 때에 한하여 변제금액을 인식하고 별도의 자산으로 회계처리하고 있습니다.

매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더 이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

또한 과거사건은 발생하였으나 불확실한 미래사건의 발생여부에 의해서 존재여부가 확인되는 잠재적인 의무가 있는 경우 또는 과거사건이나 거래의 결과 현재 의무가 존재하나 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주석기재하고 있습니다.

충당부채는 최초 인식과 관련 있는 지출에만 사용하고 있습니다.

(13) 납입자본

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

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

(14) 대손준비금

한국채택국제회계기준에 따른 대손충당금이 금융투자업규정에 의한 대손충당금 최소적립액에 미달하는 경우, 그 미달하는 금액을 매 결산시마다 대손충당금이 아닌 대손준비금으로 이익잉여금 처분하여 적립하고 있습니다. 다만, 미처리결손금이 있는 경우에는 미처리결손금이 처리된 때부터 대손준비금을 적립하며, 기 적립한 대손준비금이 결산일 현재 적립해야 할 금액을 초과하는 경우 초과하는 금액만큼 환입하고 있습니다.

(15) 수익

당사는 신탁재산의 원활한 관리와 운용을 위하여 금융투자업규정에 의하여 위탁자로부터 다음과 같이 토지신탁보수, 관리신탁보수, 처분신탁보수, 담보신탁보수, 분양관리신탁보수 등 신탁보수와 부수업무로서 대리사무보수 및 기타업무보수를 받고 있습니다.

1) 토지신탁

신탁재산으로 토지 등을 수탁하고 신탁계약에 따라 토지 등에 유효시설을 조성하여 분양, 임대등의 사업을 시행하는 신탁을 말하며, 공사기간 중 기본보수 및 분양행위에 대한 신탁보수는 진행기준에 따라 공사진행율을 적용하여 인식하며, 성과보수는 신탁종료 또는 해지시에 인식하고 있습니다. 이 경우 진행율은 신탁사업별로 개발행위 또는 분양행위의 진행정도를 합리적으로 나타낼 수 있도록 외부기관으로부터 입수한 기성확인율로 하고 있습니다.

2) 관리신탁

신탁자산의 소유권관리, 건물관리 및 임차인관리 등 관리행위를 수행함을 말하며, 그 신탁보수에 대하여는 재산관리 기간의 경과에 따라 수익을 인식하고 있습니다.

3) 처분신탁

신탁자산의 처분행위 및 처분시까지의 관리행위를 수행함을 말하며, 그 신탁보수에 대하여 잔금청산일, 소유권이전등기일, 사용가능일 중 빠른 날에 수익을 인식하고 있습니다.

4) 담보신탁

위탁자가 당사에 특정부동산을 신탁등기한 후 "수익권증서"(자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제110조에서 규정한 수익증권과는 구분됩니다)를 발급받아 이를 대출금의 담보로 "우선수익자(금융기관)"에게 제공하여 여신을 공여받는 담보제도를 말하며, 그 신탁보수에 대하여는 수익권증서 발행시 수익을 인식합니다.

5) 분양관리신탁

건축물 분양에 관한 법률에 의거하여, 3천제곱미터 이상의 상가 및 오피스텔 등 상업용 부동산을 선분양하기 위하여 사업시행자인 분양사업자가 부동산의 소유권을 부동산신탁회사에 신탁하고, 부동산신탁회사에서 분양 및 공정관리 등을 수행함으로써 수분양자의 보호와 함께 분양사업자의 성공적인 사업수행을 지원하는 신탁을 말하며, 그 신탁보수에 대하여는 관리기간 경과에 따라 수익을 인식하고 있습니다.

6) 대리사무업무

신탁업에 부수되는 업무로서 분양대금, 차입금 등의 수납과 공사비, 대출원리금 지급 등 모든 자금의 관리업무를 대행하는 것으로, 용역제공에 따른 보수는 대리사무 계약기간의 경과에 따라 수익으로 인식하고 있습니다.

7) 기타

당사가 영위하는 부동산컨설팅 등 기타업무로부터의 수익으로서 대상 용역이 제공된 때 또는 약정기간에 걸쳐 인식하고 있습니다

(16) 금융 수익과 비용

금융수익은 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품을 포함한 투자로부터의 이자수익, 배당수익, 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 투자자산의 처분에서 발생하는 순손익, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산에 대한 순손익, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단으로부터의 이익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 유효이자율법을 적용하여 발생시에 당기손익으로 인식되며, 배당수익은 주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익으로 인식되고 있습니다.

금융비용은 차입금, 충당부채 등에 대해 유효이자율법을 적용한 이자비용, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산에 대한 순손익, 금융자산에 대한 손상차손, 당기손익으로 인식되는 위험회피수단으로부터의 손실 등을 포함하고 있습니다. 한편, 적격자산의 취득, 건설, 제작과 직접적으로 관련된 차입금에 대한 이자비용은 관련 자산의 취득원가에 포함됩니다.

(17) 법인세

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

1) 당기법인세

당기 법인세비용은 당기의 과세소득에 보고기간 종료일의 제정되거나 실질적으로 제정된 세율을 적용하여 산정된 납부할 또는 환급받을 법인세와 당기 이전에 예상했던 미지급법인세와 과세당국에 실제로 납부한 법인세의 차이를 가감하여 산정됩니다. 과세소득은 포괄손익계산서상의 이익에서 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익 및 비과세항목과 손금불인정항목을 고려하여 결정됩니다.

2) 이연법인세

이연법인세는 재무제표상 자산과 부채의 장부금액과 과세소득 산출에 사용되는 세무기준액과의 차이를 바탕으로 자산부채법에 의하여 인식됩니다. 이연법인세자산과 부채는 재무상태표상 자산 또는 부채의 장부금액과 세무기준액과의 차이인 일시적 차이와 미사용 세무상결손금 및 세액공제에 대하여 보고기간 종료일까지 제정되었거

나 실질적으로 제정된 세율에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정됩니다. 이연법인세자산과 이연법인세부채를 측정할 때에는 보고기간 종료일 현재 당사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따른 법인세효과를 반영하였습니다. 그러나, 영업권을 최초로 인식하는 경우에 영업권과 관련하여 발생한 일시적 차이에 대해서는 이연법인세를 인식하고 있지 않습니다.

종속기업, 관계기업에 대한 투자자산 및 조인트벤처 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해서는 당사가 동 일시적 차이의 소멸시점을 통제할 수 있으며, 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외한 모든 경우에 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한, 종속기업에 대한 투자 등과 관련된 차감할 일시적 차이로 인하여 발생하는 이연법인세자산은 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고, 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생 가능성이 높은 경우에 인식하고 있습니다.

당사는 이연법인세자산의 장부금액을 매 보고기간 종료일에 검토하고, 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 당사가 이를 상계할 수 있는 법적으로 집행가능한 권리를 가지고 있거나, 동일 과세당국이 부과하는 법인세인 경우에만 상계됩니다.

(18) 주당이익

당사는 보통주에 대한 기본주당이익과 희석주당이익을 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 회계기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산되며, 희석주당이익은 전환사채 등 모든 희석효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순손익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산됩니다.

(19) 전기재무제표 계정과목의 재분류

비교표시된 전기재무제표의 일부 계정과목은 당기 재무제표와의 비교를 보다 용이하게 하기 위하여 당기 재무제표의 표시방법에 따라 재분류되어 있습니다. 이러한 재분류로 인하여 전기에 보고된 순이익이나 순자산가치에 영향을 미치지 아니하고 있습니다.

(20) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정·공표되었으나 2019년 1월 1일 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 아니한 제·개정 기준서는 없습니다.

4. 현금 및 예치금

(1) 현금 및 현금성자산

당기말과 전기말 현재 당사의 현금 및 현금성자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
정기예금	53,000,000	48,000,000
보통예금	148,082	519,163
MMDA	14,406,816	13,018,172
합 계	67,554,898	61,537,335

(2) 예치금

당기말과 전기말 현재 당사의 예치금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
정기예금	-	500,000
장기성예금	8,669	3,194
신탁공탁금	-	350,000
합 계	8,669	853,194

(3) 사용이 제한된 현금 및 예치금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 현금 및 예치금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
과 목	기관명	당기말	전기말	사용제한내용
예치금	서울중앙지법	-	350,000	소송 법원공탁금

5. 대출채권

당기말과 전기말 현재 당사의 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
주택마련자금 대여금	361,571	300,000
생활안정자금 대여금	443,000	280,000
기타의 대여금	905,400	1,905,400
신탁계정대	61,161,000	34,090,000
대손충당금	(5,166,600)	(1,177,927)
계	57,704,371	35,397,473

6. 대손충당금

당기와 전기의 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

(1) 당기

(단위: 천원)								
구 분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실 손상 미인식	손상 인식	합 계	12개월 기대신용손실	손상 미인식	손상 인식	합 계
기초금액	243,427	934,500	-	1,177,927	1,198	8,662	4,377,455	4,387,315
Stage 간 분류 이동								
- 12개월기대신용손실로 대체	-	-	-	-	8,662	(8,662)	-	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	-	-	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	-	(425,000)	425,000	-	(137)	-	137	-
대손상각비(대손충당금환입)	(234,878)	1,498,550	2,725,000	3,988,672	3,431	-	1,336,955	1,340,386
기말금액	8,549	2,008,050	3,150,000	5,166,599	13,154	-	5,714,547	5,727,701

(2) 전기

(단위: 천원)								
구 분	대출채권				기타수취채권			
	12개월	전체기간 기대신용손실		합 계	12개월	전체기간 기대신용손실		합 계
	기대신용손실	손상 미인식	손상 인식		기대신용손실	손상 미인식	손상 인식	
기초금액(*)	146,270	587,500	-	733,770	98,351	9,015	2,108,062	2,215,428
Stage 간 분류 이동								
- 12개월기대신용손실로 대체	-	-	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	-	-	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	-	-	-	-	(3,125)	-	3,125	-
대손상각비(대손충당금환입)	97,157	347,000	-	444,157	(94,028)	(353)	2,266,268	2,171,887
기말금액	243,427	934,500	-	1,177,927	1,198	8,662	4,377,455	4,387,315

(*) 기업회계기준서 제1109호 기준에 따라 조정된 금액입니다.

7. 당기손익공정가치측정금융자산

당기말과 전기말 현재 당기손익공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
상장주식	-	389,073
비상장주식	654,500	1,759,500
수익증권	-	2,875,388
계	654,500	5,023,961

(1) 당기말과 전기말 현재 상장주식의 평가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당 기 말		전 기 말	
	공정가치	장부가액	공정가치	장부가액
주식	-	-	389,073	389,073

(2) 당기말과 전기말 현재 비상장주식의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)				
회사명	지분율	취득원가	공정가치	장부가액
신동해투자일호PFV(주)	0.12%	10,000	10,000	10,000
(주)에이파크개발	5.00%	0	0	0
(주)아레나파크개발	5.00%	0	0	0
(주)유에이오	18.90%	94,500	94,500	94,500
과천지산옥타피에프브이주식회사	1%	50,000	50,000	50,000
옥정플러스피에프브이주식회사	5%	250,000	250,000	250,000
윙동피에프브이(주)	5%	250,000	250,000	250,000
계		654,500	654,500	654,500

② 전기말

(단위: 천원)				
회사명	지분율	취득원가	공정가치	장부가액
(주)삼송브로멕스개발	15.00%	1,500,000	—	—
(주)삼송브로멕스	10.00%	50,000	—	—
신동해투자일호PFV(주)	0.12%	10,000	10,000	10,000
(주)한강시네폴리스개발(PFV)	10.00%	500,000	250,000	250,000
(주)한강시네폴리스자산관리(AMC)	10.00%	10,000	5,000	5,000
(주)에이파크개발	5.00%	0	0	0
(주)아레나파크개발	5.00%	0	0	0
(주)생보제사호위탁관리부동산투자회사	2.22%	1,000,000	1,000,000	1,000,000
(주)유에이오	18.90%	94,500	94,500	94,500
과천지산옥타피에프브이주식회사	1%	50,000	50,000	50,000
(주)나리백씨티개발	14.29%	350,000	350,000	350,000
계		3,564,500	1,759,500	1,759,500

(3) 전기말 현재 수익증권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	회사명	공정가치	장부가액
수익증권	국제 Active IPO 전문투자형사모투자신탁 1호	1,889,049	1,889,049
수익증권	국제 공모주 분리과세하이일드 전문투자형사모투자신탁 1호	986,339	986,339
계		2,875,388	2,875,388

8. 유형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
구분	당 기 말				전 기 말		
	취득가액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부가액	취득가액	감가상각누계액	장부가액
토 지	1,845,079	-	(660,147)	1,184,932	1,845,079	-	1,845,079
건 물	110,413	(36,215)	-	74,198	110,413	(33,450)	76,963
임차점포시설물	-	-	-	-	85,288	(32,330)	52,958
비 품	1,788,819	(1,262,582)	-	526,237	1,887,385	(1,227,907)	659,478
사 용 권 자 산	3,256,362	(1,058,954)	-	2,197,408	-	-	-
합 계	7,000,673	(2,357,751)	(660,147)	3,982,775	3,928,165	(1,293,687)	2,634,478

(2) 당기와 전기 중 유형자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)								
과 목	기초	회계정책변경	취득	처분	상각비	손상차손	연결범위조정	기말
토 지	1,845,079	-	-	-	-	(660,147)	-	1,184,932
건 물	76,963	-	-	-	(2,765)	-	-	74,198
임차점포시설물	52,958	(14,439)	-	-	(12,256)	-	(26,263)	-
비 품	659,478	-	144,533	(162)	(246,375)	-	(31,237)	526,237
사용권자산	-	2,911,538	749,938	-	(1,146,693)	-	(317,375)	2,197,408
계	2,634,478	2,897,099	894,471	(162)	(1,408,089)	(660,147)	(374,875)	3,982,775

② 전기

(단위: 천원)					
과 목	기초장부가액	증가액	감소액	상각비	기말장부가액
토 지	348,079	1,497,000	-	-	1,845,079
건 물	79,728	-	-	(2,765)	76,963
임차점포시설물	11,285	57,772	-	(16,099)	52,958
비 품	629,069	250,538	(181)	(219,948)	659,478
계	1,068,161	1,805,310	(181)	(238,812)	2,634,478

(3) 당기 중 사용권자산의 유형별 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
구 분	기초	회계정책변경	증가	감소	상각비	연결범위조정	기말
건물	-	2,769,064	701,473	-	(1,035,356)	(317,375)	2,117,806
차량운반구	-	142,474	48,465	-	(111,337)	-	79,602
계	-	2,911,538	749,938	-	(1,146,693)	(317,375)	2,197,408

(4) 보험가입자산의 내용

당기말 현재 당사가 보험에 가입한 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
보험종류	자 산	장부금액	부보액	보험회사명
동산보험	집기, 전산망 외	526,237	1,240,000	(주)KB손해보험

당사는 임직원의 고용보험, 산재보험 및 국민연금보험 등을 가입하고 있습니다.

9. 무형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)								
구 분	당 기 말				전 기 말			
	취득가액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부가액	취득가액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부가액
소프트웨어	1,783,920	(1,284,699)	-	499,221	1,737,840	(1,047,547)	-	690,293
회원권	3,009,074	-	(1,005,507)	2,003,567	3,009,074	-	(1,005,507)	2,003,567
영업권	-	-	-	-	96,211	-	-	96,211
전신전화가입권	484	-	-	484	484	-	-	484
합 계	4,793,478	(1,284,699)	(1,005,507)	2,503,272	4,843,609	(1,047,547)	(1,005,507)	2,790,555

(2) 당기와 전기 중 무형자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)							
과 목	기초장부가액	취득	처분	손상차손	상각비	연결범위조정	기말장부가액
소프트웨어	690,293	46,080	-	-	(237,152)	-	499,221
회원권	2,003,567	-	-	-	-	-	2,003,567
영업권	96,211	-	-	-	-	(96,211)	-
전신전화가입권	484	-	-	-	-	-	484
계	2,790,555	46,080	-	-	(237,152)	(96,211)	2,503,272

② 전기

(단위: 천원)							
과 목	기초장부가액	취득	처분	손상차손	상각비	기타	기말장부가액
소프트웨어	857,377	82,575	-	-	(249,659)	-	690,293
회원권	1,895,900	347,667	(240,000)	-	-	-	2,003,567
영업권	96,211	-	-	-	-	-	96,211
전신전화가입권	484	-	-	-	-	-	484
계	2,849,972	430,242	(240,000)	-	(249,659)	-	2,790,555

10. 리스

(1) 리스계약의 주요내용

부동산신탁업 및 부대업무를 위하여 건물 및 차량운반구를 리스하고 있습니다.

(2) 당기 중 리스와 관련하여 손익으로 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	금액
사용권자산 감가상각비	1,146,693
리스부채 이자비용	120,399
단기리스 관련 비용	162,813
소액자산리스 관련 비용	114,749
계	1,544,654

(3) 당기말 현재 미래 지급할 기간별 최소리스료의 총합계와 현재가치는 다음과 같습

니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	
	최소리스료	최소리스료의 현재가치
1년 이내	1,481,231	1,406,299
1년 초과 5년 이내	1,052,841	1,036,927
합 계	2,534,072	2,443,226

11. 확정급여부채

(1) 확정급여부채(자산) 금액의 산정내역

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
기금이 적립된 확정급여채무의 현재가치	4,674,312	4,513,468
사외적립자산의 공정가치	(6,369,377)	(4,219,360)
확정급여부채(자산)	(1,695,065)	294,108

(2) 손익계산서에 반영된 금액의 내역

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
당기근무원가	1,073,382	845,544
확정급여채무의 순이자요소	103,833	95,241
사외적립자산의 순이자요소	(98,090)	(96,396)
종업원급여에 포함된 총 비용	1,079,125	844,389

(3) 기타포괄손익으로 인식하는 재측정요소

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세차감전 재측정요소	(709,413)	(389,162)
법인세효과	171,678	94,177
법인세차감후 재측정요소	(537,735)	(294,985)

(4) 손익계산서에 인식한 확정급여제도 관련 비용의 계정과목별 금액

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
판매비와관리비	1,079,125	844,389

(5) 당기 및 전기 중 확정급여채무의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
기초 금액	4,513,468	3,458,164
당기근무원가	1,073,381	845,167
순이자요소	103,833	95,241
재측정요소	688,336	349,656
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	408,568	145,301
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	202,988	-
- 기타사항의 변동으로 인한 보험수리적손익	76,780	204,355
퇴직금지금액	(1,622,026)	(234,760)
연결범위조정	(82,680)	-
기말 금액	4,674,312	4,513,468

(6) 당기와 전기 중 사외적립자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
기초 금액	4,219,360	3,450,763
순이자요소	98,090	96,396
당해기여금불입액	2,400,000	1,000,000
지급액	(305,047)	(274,341)
재측정요소	(21,077)	(39,507)
기타원가요소	(21,949)	(13,951)
기말 금액	6,369,377	4,219,360

(7) 주요 보험수리적 가정

(단위: %)		
구 분	당 기 말	전 기 말
할인율	2.5	3.0
미래임금인상률	6.00	6.00
미래사망률	0.00 ~ 0.11	0.00 ~ 0.11

(8) 당기말 현재 주요 가정의 변동에 따른 확정급여채무의 민감도 분석은 다음과 같습니다.

1) 임금상승률 변화에 따른 민감도

(단위: 천원)			
구 분	당 기 말	임금상승률 변화에 따른 증감	
		1.00% 차감	1.00% 가산
확정급여채무의 현재가치	4,674,312	(451,678)	526,674
보험수리적 가정:			
할인율	2.5	2.5	2.5
임금상승률	6.00	5.00	7.00

2) 할인율 변화에 따른 민감도

(단위: 천원)			
구 분	당 기 말	할인율 변화에 따른 증감	
		1.00% 차감	1.00% 가산
확정급여채무의 현재가치	4,674,312	550,416	(460,412)
보험수리적 가정:			
할인율	2.5	1.5	3.5
임금상승률	6.00	6.00	6.00

(9) 사외적립자산은 다음 항목으로 구성됩니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
정기예금 등	6,369,377	4,219,360

(10) 당기 및 전기의 사외적립자산의 실제수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
사외적립자산 실제수익	77,013	56,889

(11) 당기말 현재 확정급여채무의 가중평균만기는 7.15년이며, 할인되지 않은 확정급여채무의 만기구성에 대한 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
과 목	1년이내	1년~5년이내	5년초과	합계
확정급여채무	399,401	2,118,342	4,049,786	6,567,529

12. 충당부채

당기말과 전기말 현재 과거사건의 결과로 현재의무가 존재하여 자원이 유출될 가능성이 높아 부채로 계상하고 있는 충당부채 중 확정급여채무를 제외한 당기와 전기의 변동 내용은 다음과 같습니다.

(1) 당기

(단위 : 천원)							
과 목	기초잔액	설정액	사용액	환입액	할인액상각	연결범위조정	기말잔액
신탁위험충당부채	1,550,000	2,620,000	-	(350,000)	-	-	3,820,000
복구충당부채	16,008	896	-	-	-	(16,904)	-
계	1,566,008	2,620,896		(350,000)		(16,904)	3,820,000

(2) 전기

(단위 : 천원)						
과 목	기초잔액	설정액	사용액	환입액	할인액상각	기말잔액
신탁위험충당부채	150,000	1,400,000	-	-	-	1,550,000
복구충당부채	4,719	15,752	-	(5,000)	537	16,008
계	154,719	1,415,752	-	(5,000)	537	1,566,008

13. 자본

(1) 당기말과 전기말 현재 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
수권주식수	5,000,000주	5,000,000주
주당금액	5,000원	5,000원
발행주식수	3,058,600주	3,058,600주
보통주자본금	15,293,000	15,293,000

(2) 당기와 전기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
내 역	당 기		전 기	
	주 식 수(주)	금 액	주 식 수(주)	금 액
기초잔액	3,058,600	15,293,000	3,058,600	15,293,000
변동	-	-	-	-
기말 잔액	3,058,600	15,293,000	3,058,600	15,293,000

(3) 당기와 전기 중 발행주식수의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주)						
구 분	당 기			전 기		
	발행주식수	자기주식	유통주식수	발행주식수	자기주식	유통주식수
기초 발행주식수	3,058,600	(738,000)	2,320,600	3,058,600	(738,000)	2,320,600
자기주식 취득	-	-	-	-	-	-
자기주식 처분	-	-	-	-	-	-
기말 발행주식수	3,058,600	(738,000)	2,320,600	3,058,600	(738,000)	2,320,600

(4) 대손준비금

1) 대손준비금 적립예정금액

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
대손준비금 기초 적립액	1,165,500	242,787
대손준비금 추가 적립(환입)예정액	3,992,550	922,713
대손준비금 기말 예정잔액	5,158,050	1,165,500

2) 대손준비금 적립액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
대손준비금 반영전 당기순이익	31,122,082	31,072,142
대손준비금 환입(적립)액	(3,992,550)	(922,713)
대손준비금 반영후 조정이익	27,129,532	30,149,429
가중평균유통주식수(주)	2,320,600	2,320,600
대손준비금 반영후 주당 조정이익(원)	11,691	12,992

(5) 이익잉여금

1) 당기말과 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
이익준비금	4,840,567	3,695,267
신탁사업적립금	11,029,926	7,880,433
전자금융사고배상준비금	1,000,000	1,000,000
대손준비금	1,165,500	242,787
미처분이익잉여금	67,285,444	53,560,763
계	85,321,437	66,379,250

2) 당기와 전기 중 이익잉여금의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
기초금액	66,379,250	47,867,949
회계정책변경누적효과	(189,160)	(662,857)
연차배당	(11,453,000)	(11,603,000)
당기순이익	31,122,082	31,072,143
종업원급여 재측정요소	(537,735)	(294,985)
기말금액	85,321,437	66,379,250

(6) 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
구 분	당 기		전 기	
	처분예정일: 2020년 3월 19일		처분확정일: 2019년 3월 22일	
I. 미처분이익잉여금		67,285,444,069		54,526,875,464
1. 전기이월미처분이익잉여금	37,856,369,239		23,989,790,106	
2. 회계정책변경누적효과	(189,160,688)		(662,856,690)	
3. 연결범위변동효과	(966,112,093)		-	
4. 당기순이익	31,122,082,301		31,494,927,182	
5. 종업원급여 재측정요소	(537,734,690)		(294,985,134)	
II. 이익잉여금처분액		8,364,588,230		16,670,506,225
1. 대손준비금	3,992,550,000		922,713,507	
2. 신탁사업적립금	3,112,208,230		3,149,492,718	
3. 이익준비금	114,530,000		1,145,300,000	
4. 현금배당액 (주당배당금(률): 당기: 500원(10%) 전기: 5,000원(100%))	1,145,300,000		11,453,000,000	
III. 차기이월미처분이익잉여금		58,920,855,839		37,856,369,239

(7) 배당금

당기와 전기의 기말배당금의 계산내역은 다음과 같으며, 배당기준일은 각각 2019년 12월 31일 및 2018년 12월 31일 입니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당받을 주식수	2,320,600주	2,320,600주
배당제외 주식수	(30,000주)	(30,000주)
배당할 주식수	2,290,600주	2,290,600주
주당액면금액	5,000	5,000
액면배당률	10%	100%
1주당 배당금	500	5,000
배당금	1,145,300,000	11,453,000,000

(8) 자기주식

당사는 채권 회수를 위하여 채무자가 보유하고 있는 당사의 주식 738,000주를 취득하여 자본조정항목으로 계상하고 있으며 관계법령 및 기타 소각 조건을 충족할 경우 소각할 예정입니다.

14. 법인세비용

(1) 당기 및 전기의 법인세비용의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세부담액	9,423,271	10,075,486
과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	(17,444)	62,935
일시적차이의 발생과 소멸로 인한 이연법인세비용(수익)	(362,601)	(584,637)
자본에 직접 반영되는 법인세비용	171,678	94,177
법인세비용	9,214,904	9,647,961

(2) 당기와 전기 중 자본에 직접 가감되는 항목과 관련된 이연법인세자산(부채)의 내 용은 다음과 같습니다.

1) 당기

(단위: 천원)								
구 분	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)			
	기초잔액	증가	감소	기말잔액	기초잔액	증가	감소	기말잔액
보험수리적손실	1,772,990	709,412	-	2,482,402	397,833	171,678	-	569,511

2) 전기

(단위: 천원)										
구 분	차감할(가산할) 일시적차이					이연법인세자산(부채)				
	기초잔액	회계변경	증가	감소	기말잔액	기초잔액	회계변경	증가	감소	기말잔액
매도가능증권평가이익	(238,100)	238,100	-	-	-	(57,620)	57,620	-	-	-
보험수리적손실	1,383,827	-	389,163	-	1,772,990	303,656	-	94,177	-	397,833
계	1,145,727	238,100	389,163	-	1,772,990	246,036	57,620	94,177	-	397,833

(3) 당기 및 전기의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분		당 기	전 기
법인세비용차감전순이익		40,195,785	40,591,430
계속사업		40,875,723	41,190,032
중단사업		(679,938)	(598,602)
적용세율에 따른 법인세		9,307,380	9,483,674
조정사항	비공제비용	279,382	310,332
	과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	(17,444)	62,935
	기타	(354,414)	(208,980)
법인세비용		9,214,904	9,647,961
평균유효세율		22.93%	23.77%

(4) 일시적차이 및 이연법인세자산(부채)의 증감내역은 다음과 같습니다.

1) 당기

(단위: 천원)								
과 목	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)			
	기초잔액	증가	감소	기말잔액	기초잔액	증가	감소	기말잔액
퇴직급여충당부채	4,367,059	1,826,783	1,519,530	4,674,312	1,048,331	442,081	359,228	1,131,184
퇴직연금운용자산	(4,105,923)	(873,436)	(305,047)	(4,674,312)	(993,633)	(211,372)	(73,821)	(1,131,184)
미수수익	(112,178)	(97,160)	(112,178)	(97,160)	(27,147)	(23,513)	(27,147)	(23,513)
주식	1,805,001	-	1,805,000	1	436,810	-	436,810	-
수익증권	124,611	-	124,611	-	30,156	-	30,156	-
토지	-	660,147	-	660,147	-	159,756	-	159,756
감가상각비	66,666	-	1,313	65,353	15,961	-	146	15,815
구축물	(15,752)	-	(15,752)	-	(1,732)	-	(1,732)	-
복구충당부채	16,008	-	16,008	-	1,761	-	1,761	-
상장주식	200,789	-	200,789	-	22,086	-	22,086	-
무형자산손상차손	479,716	-	-	479,716	116,091	-	-	116,091
기타자산손상차손	525,792	-	-	525,792	127,241	-	-	127,241
사용권자산	-	(3,256,362)	(1,058,954)	(2,197,408)	-	(788,039)	(256,267)	(531,772)
리스부채	-	3,431,500	988,364	2,443,226	-	830,445	239,184	591,261
신탁위험충당부채	1,550,000	3,820,000	1,550,000	3,820,000	375,100	924,440	375,100	924,440
연차수당	300,779	356,041	300,779	356,041	71,727	86,162	71,727	86,162
업무용승용차	156,329	61,379	-	217,708	37,831	14,854	-	52,685
법률자문수수료	25,750	25,750	25,750	25,750	6,232	6,232	6,232	6,232
이월결손금	1,192,934	-	1,192,934	-	131,223	-	131,223	-
계	6,577,581	5,954,732	6,233,147	6,299,166	1,398,038	1,441,046	1,314,686	1,524,398

2) 전기

(단위: 천원)								
과 목	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)			
	기초잔액	증 가	감 소	기말잔액	기초잔액	증 가	감 소	기말잔액
퇴직급여충당부채	3,383,199	1,290,441	306,581	4,367,059	812,679	305,588	69,936	1,048,331
퇴직연금운용자산	(3,337,326)	(1,042,938)	(274,341)	(4,105,923)	(807,633)	(252,391)	(66,391)	(993,633)
미수수익	(108,033)	(112,178)	(108,033)	(112,178)	(26,144)	(27,147)	(26,144)	(27,147)
주식	1,721,316	255,000	171,315	1,805,001	416,558	61,710	41,458	436,810
수익증권	(238,100)	-	(362,711)	124,611	(57,620)	-	(87,776)	30,156
감가상각비	67,934	3,027	4,295	66,666	16,100	333	472	15,961
구축물	(4,295)	(15,752)	(4,295)	(15,752)	(472)	(1,732)	(472)	(1,732)
복구충당부채	4,719	16,008	4,719	16,008	519	1,761	519	1,761
상장주식	(30,274)	231,063	-	200,789	(3,331)	25,417	-	22,086
무형자산손상차손	479,716	-	-	479,716	116,091	-	-	116,091
기타자산손상차손	525,792	-	-	525,792	127,241	-	-	127,241
신탁위험충당부채	150,000	1,550,000	150,000	1,550,000	36,300	375,100	36,300	375,100
연차수당	176,660	300,779	176,660	300,779	42,752	71,727	42,752	71,727
업무용승용차	79,601	76,728	-	156,329	19,263	18,568	-	37,831
법률자문수수료	84,500	25,750	84,500	25,750	20,449	6,232	20,449	6,232
이월결손금	914,977	277,957	-	1,192,934	100,648	30,575	-	131,223
계	3,870,386	2,855,885	148,690	6,577,581	813,400	615,741	31,103	1,398,038

(5) 당기말 현재 일시적차이의 법인세효과는 당해 일시적차이가 소멸되는 회계연도의 미래예상세율을 적용하여 계산하였습니다.

(6) 이연법인세자산으로 인식한 차감할 일시적차이등에 대한 실현가능성의 판단근거는 당사의 영업신장과 경영성과의 전망으로 보아 향후 과세소득이 충분히 발생될 것으로 예상되어 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

(7) 상계 전 총액기준에 의한 이연법인세자산과 이연법인세부채 및 당기법인세부채와 당기법인세자산의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
내역	당기	전기
이연법인세자산	3,210,867	2,430,770
이연법인세부채	(1,686,469)	(1,032,732)
계	1,524,398	1,398,038
당기법인세자산	4,566,546	3,613,794
당기법인세부채	(9,423,271)	(10,075,486)
계	(4,856,725)	(6,461,692)

15. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기의 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)				
내역	당기		전기	
	계속사업	중단사업	계속사업	중단사업
당기순이익	31,586,026,901	(463,944,600)	31,483,316,332	(411,173,573)
가중평균유통주식수(주)	2,320,600	2,320,600	2,320,600	2,320,600
기본주당순이익	13,611	(200)	13,567	(177)

가중평균유통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)		
내역	당기	전기
기초 발행보통주식수	3,058,600	3,058,600
자기주식 효과	(738,000)	(738,000)
가중평균유통주식수	2,320,600	2,320,600

(2) 회석주당이익

당기말과 전기말 현재 회석증권이 존재하지 않으므로 회석주당순이익은 별도로 산정하지 않습니다.

16. 현금흐름표

(1) 당기와 전기의 현금흐름표는 간접법으로 작성하고 있으며 투자와 재무활동중 현금의유입과 유출이 없는 거래중 중요한 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
거 래 내 용	당 기	전 기
매도가능금융자산의 당기손익공정가치측정금융자산 재분류	-	7,302,610
사용권 자산과 관련된 리스부채 증가	3,840,438	-
복구충당부채의 임차점포시설물 대체	-	15,752
미수금 제각	7,753	-

(2) 당기 중 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
과 목	기초	비현금변동	순현금흐름	연결범위변동	기말
리스부채	-	3,840,438	(1,062,785)	(334,426)	2,443,227

(3) 종속기업에 대한 지배력의 상실

당사는 당기에 종속기업 국제자산운용 주식회사를 매각하였습니다. 처분 자산과 부채의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
내역	금액
현금	521,319
유가증권	56,492
유형자산	374,874
영업권등	177,528
기타자산	424,496
기타부채	(492,204)
비지배지분	(206,494)
순자산 공정가치	856,011
현금으로 수령한 총매도가격	727,720
차감: 처분한 종속기업의 현금	(521,319)
지배력을 상실하고 수령한 현금	206,401

17. 금융상품의 범주별 분류

(1) 당기말과 전기말 현재 금융자산의 범주별 구성내역은 다음과 같습니다.

1) 당기말

(단위 : 천원)				
구분	상각후원가측정 금융자산	당기손익공정가치 측정금융자산	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	67,554,898	-	67,554,898	67,554,898
예치금	8,669	-	8,669	8,669
유가증권	-	654,500	654,500	654,500
대출채권	57,704,372	-	57,704,372	57,704,372
미수금	838,705	-	838,705	838,705
미수수익	1,779,028	-	1,779,028	1,779,028
보증금	1,460,493	-	1,460,493	1,460,493
계	129,346,165	654,500	130,000,665	130,000,665

2) 전기말

(단위 : 천원)				
구분	대여금및수취채권	매도가능금융자산	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	61,537,335	-	61,537,335	61,537,335
예치금	853,194	-	853,194	853,194
유가증권	-	5,023,962	5,023,962	5,023,962
대출채권	35,397,473	-	35,397,473	35,397,473
미수금	1,113,434	-	1,113,434	1,113,434
미수수익	1,030,905	-	1,030,905	1,030,905
보증금	1,286,039	-	1,286,039	1,286,039
계	101,218,380	5,023,962	106,242,342	106,242,342

(2) 당기말과 전기말 현재 금융부채의 범주별 구성내역은 다음과 같습니다.

1) 당기말

(단위 : 천원)			
구분	상각후원가측정 금융부채	장부금액	공정가치
미지급금	4,572,807	4,572,807	4,572,807
리스부채	2,443,227	2,443,227	2,443,227
미지급배당금	655,973	655,973	655,973
계	7,672,007	7,672,007	7,672,007

2) 전기말

(단위 : 천원)			
구분	상각후원가측정 금융부채	장부금액	공정가치
미지급금	319,750	319,750	319,750
미지급배당금	655,973	655,973	655,973
계	975,723	975,723	975,723

(3) 당기와 전기 중 금융자산 및 금융부채의 범주별 손익의 구성내역은 다음과 같습니다.

1) 당기

(단위 : 천원)				
구 분	당기손익공정가치 측정금융자산	상각후원가측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합 계
당기손익공정가치측정금융자산처분이익	741,828	-	-	741,828
이자수익	-	4,453,381	-	4,453,381
대손충당금환입	-	5,000	-	5,000
배당금수익	1,793,650	-	-	1,793,650
기타대손충당금환입	-	469,420	-	469,420
단기매매증권평가손실	(35,260)	-	-	(35,260)
단기매매증권처분손실	(150)	-	-	(150)
이자비용	-	-	(120,400)	(120,400)
대손상각비	-	-	(3,993,673)	(3,993,673)
기타대손상각비	-	-	(1,817,559)	(1,817,559)
계	2,500,067	4,927,801	(5,931,632)	1,496,237

2) 전기

(단위 : 천원)				
구 분	당기손익공정가치 측정금융자산	상각후원가측정 금융자산	대여금 및 수취채권	합 계
당기손익공정가치측정금융자산평가이익	8,457	-	-	8,457
당기손익공정가치측정금융자산처분이익	994,120	-	-	994,120
이자수익	-	3,063,164	-	3,063,164
대손충당금환입	-	26,500	-	26,500
배당금수익	190,771	-	-	190,771
기타대손충당금환입	-	17,267	-	17,267
당기손익공정가치측정금융자산평가손실	(857,231)	-	-	(857,231)
당기손익공정가치측정금융자산처분손실	(15,613)	-	-	(15,613)
대손상각비	-	(470,657)	-	(470,657)
기타대손상각비	-	(2,189,154)	-	(2,189,154)
계	320,504	447,120	-	767,624

18. 재무위험관리

당사는 시장위험, 유동성 위험과 신용위험에 노출되어 있습니다(시장위험은 이자율 변동위험과 지분증권에 대한 시장가치 변동위험 등으로 구분됨). 당사는 이러한 위험 요소들을 관리하기 위하여 각각의 위험요인에 대해 면밀하게 모니터링하고 대응하는 위험관리 정책 및 프로그램을 운영하고 있습니다.

재무위험관리의 대상이 되는 당사의 금융자산은 현금 및 현금성자산, 예치금, 유가증권, 미수금 및 기타채권 등으로 구성되어 있으며 금융부채는 미지급금 및 기타채무 등으로 구성되어 있습니다.

(1) 시장위험

1) 주가변동 위험

당사는 영업상의 필요 등으로 비상장주식에 투자하고 있습니다. 당사는 이를 위하여 하나 이상의 직접적 투자수단을 이용하고 있으며 당기말과 전기말 현재 당사의 비상장주식의 내용은 주석7과 8에서 기술하고 있습니다.

2) 이자율 위험

당사는 가격변동으로 인한 재무제표 항목의 가치변동 위험 및 투자 에서 비롯한 이자 수익의 변동위험 등의 이자율 변동위험에 노출되어 있습니다. 이러한 당사의 이자율 변동위험은 이자수취 자산의 투자 등에서 비롯됩니다.

(단위 : 천원)				
구 분	당 기		전 기	
	1% 상승시	1% 하락시	1% 상승시	1% 하락시
이자수익	675,549	(675,549)	615,373	(615,373)

(2) 신용위험

당사는 금융상품의 당사자 중 일방이 의무를 이행하지 않아 상대방에게 재무손실을 입힐 신용위험에 노출되어 있습니다. 당사의 경영진은 신용위험을 관리하기 위하여 신용도가 일정 수준 이상인 거래처와 거래하고 있으며, 금융자산의 신용보강을 위한 정책과 절차를 마련하여 운영하고 있습니다. 당사는 신규 거래처와 계약시 공개된 재무정보와 신용평가기관에 의하여 제공된 정보 등을 이용하여 거래처의 신용도를 평가하고 이를 근거로 신용거래한도를 결정하고 있으며, 담보 또는 지급보증을 제공받고 있습니다. 또한, 당사는 주기적으로 거래처의 신용도를 재평가하여 신용거래한도를 재검토하고 담보수준을 재조정하고 있으며, 회수가 지연되는 금융자산에 대하여는 분기 단위로 회수지연 현황 및 회수대책을 보고하고 있으며 지연사유에 따라 적절한 조치를 취하고 있습니다.

1) 신용위험에 대한 노출

금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대노출정도를 표시하고 있습니다. 당사는 금융기관에 현금및현금성자산 및 예치금을 예치하고 있으며, 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 당기말과 전기말 현재 당사의 신용위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
상각후원가측정금융자산	129,346,165	101,218,380
난외계정(대출약정)	19,189,000	26,910,000
계	148,535,165	128,128,380

2) 대출채권 및 기타수취채권의 신용위험

① 당기말과 전기말 현재 대출채권의 잔액 및 대손충당금은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	채권잔액	대손충당금	채권잔액	대손충당금
대여금	1,709,971	(8,550)	2,485,400	(12,427)
신탁계정대	61,161,000	(5,158,050)	34,090,000	(1,165,500)
계	62,870,971	(5,166,600)	36,575,400	(1,177,927)

② 당기말과 전기말 현재 기타수취채권의 잔액 및 대손충당금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	채권잔액	대손충당금	채권잔액	대손충당금
미수금	6,557,466	(5,718,761)	5,495,699	(4,382,265)
미수수익	1,787,968	(8,940)	1,035,956	(5,051)
보증금	1,460,493	-	1,286,039	-
계	9,805,927	(5,727,701)	7,817,694	(4,387,316)

③ 당기말과 전기말 현재 대출채권의 신용위험 익스포저는 다음과 같이 분류할 수 있습니다.

(단위: 천원)								
구 분	당기말				전기말			
	12개월 기대신용손실 측정 대상	전체기간 기대신용손실 측정 대상		합 계	12개월 기대신용손실 측정 대상	전체기간 기대신용손실 측정 대상		합 계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
정상	1,709,971	-	-	1,709,971	17,885,400	-	-	17,885,400
요주의	-	40,161,000	-	40,161,000	-	18,690,000	-	18,690,000
고정	-	-	21,000,000	21,000,000	-	-	-	-
회수의문	-	-	-	-	-	-	-	-
추정손실	-	-	-	-	-	-	-	-
계	1,709,971	40,161,000	21,000,000	62,870,971	17,885,400	18,690,000	-	36,575,400

④ 당기말과 전기말 현재 기타수취채권의 신용위험 익스포저는 다음과 같이 분류할 수 있습니다.

(단위: 천원)								
구 분	당기말				전기말			
	12개월 기대신용손실 측정 대상	전체기간 기대신용손실 측정 대상		합 계	12개월 기대신용손실 측정 대상	전체기간 기대신용손실 측정 대상		합 계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
정상	4,091,381	-	-	4,091,381	1,525,721	1,758,268	-	3,283,989
요주의	-	-	-	-	-	-	-	-
고정	-	-	-	-	-	-	-	-
회수의문	-	-	-	-	-	-	625,000	625,000
추정손실	-	-	5,714,546	5,714,546	-	-	3,908,705	3,908,705
계	4,091,381	-	5,714,546	9,805,927	1,525,721	1,758,268	4,533,705	7,817,694

(3) 유동성 위험

당사는 적정수준의 유동성을 유지하기 위하여 주기적인 자금수지 예측, 조정을 통해 유동성위험을 관리하고 있습니다.

당기말과 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

1) 당기

(단위 : 천원)					
구 분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			1년 이내	1~5년	5년 초과
미지급금	4,572,807	4,572,807	4,572,807	-	-
리스부채	2,443,227	2,534,072	1,481,231	1,052,841	-
미지급배당금	655,973	655,973	655,973	-	-
계	7,672,007	7,762,852	6,710,011	1,052,841	-

2) 전기

(단위 : 천원)					
구 분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			1년 이내	1~5년	5년 초과
미지급금	319,750	319,750	319,750	-	-
미지급배당금	655,973	655,973	655,973	-	-
계	975,723	975,723	975,723	-	-

(4) 자본위험관리

당사의 자본위험관리는 금융투자업의 순자산에 내재하거나 업무에 수반되는 총위험액보다 영업용순자본을 더 많이 유지하도록 함으로써 주주의 손실 최소화를 목적으로 하고 있으며, 자본관리의 일환으로 영업용순자본비율의 산정 및 보고를 시행하고 있습니다. 전반적인 자본위험관리 정책은 전기와 동일합니다. 한편, 당기말 및 전기말 현재 당사의 영업용순자본비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
영업용순자본(A)	67,643,284	53,364,558
재무상태표상 순자산액	94,428,687	76,452,612
차감항목	(26,785,403)	(23,088,054)
가산항목	-	-
총위험액(B)	4,838,676	5,571,837
시장위험액	141,580	405,193
신용위험액	-	-
운영위험액	4,697,096	5,166,644
영업용순자본비율(=(A/B)×100)	1,397.97%	957.76%

(5) 공정가치의 추정

공정가치로 측정되는 금융상품을 공정가치 측정에 사용된 투입변수에 따라 다음과 같은 공정가치 서열체계로 분류하였습니다.

수준1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장에서 공시된 가격(조정되지 않은)을 사용하여 도출되는 공정가치입니다.
수준2:	수준 1 에 해당되는 공시된 가격을 제외한, 자산이나 부채에 대하여 직접적으로(가격) 또는 간접적으로(가격으로부터 도출) 관측가능한 투입변수를 사용하여 도출되는 공정가치입니다.
수준3:	자산이나 부채에 대하여 관측가능한 시장정보에 근거하지 않은 투입변수(관측불가능한 변수)를 사용하는 평가기법으로부터 도출되는 공정가치입니다.

1) 당기말과 전기말 현재 상기 서열체계에 따른 공정가치 측정치는 다음과 같습니다

① 당기말

(단위 : 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	계
금융자산				
당기손익공정가치측정금융자산	-	-	654,500	654,500

② 전기말

(단위 : 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	계
금융자산				
당기손익공정가치측정금융자산	389,073	2,875,389	1,759,500	5,023,962

당기와 전기중 공정가치 서열체계 수준의 이동은 없었습니다.

2) 당기 및 전기 중 공정가치 서열체계 수준3의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)				
구 분	기초장부가액	취득	처분	기말장부가액
당기손익공정가치측정금융자산	1,759,500	500,000	(1,605,000)	654,500

② 전기

(단위 : 천원)							
구분	기초장부가액	회계변경	취득	처분	평가	재분류	기말장부가액
당기손익공정가치측정금융자산	-	4,064,510	400,000	(2,450,010)	(255,000)	-	1,759,500

19. 계류중인 소송사건과 약정사항

(1) 당기말 현재 당사의 계류중인 소송사건 중 중요한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)		
구분	제소	피소
사건수	63	250
소송금액	52,782	189,805

당기말 현재 2심 계류중인 2건의 소송사건과 2심 계류중인 1건의 소송사건 및 1심 계류중인 6건의 소송사건에 대해서 신탁위험충당부채에 반영하고 있으며, 그 외의 소송에 대해서는 최종결과를 예측할 수 없고, 상기 소송의 결과가 당사의 영업이나 재무상태에 미칠 영향이 중요하지 않을 것으로 예측하고 있습니다. 신탁사업과 관련된 소송은 패소시 판결원리금이 신탁계정에서 지급되거나 신탁관계인에게 구상가능합니다.

(2) 당기말 현재 당사가 체결한 금융기관과의 대출한도 약정내역은 없습니다.

(3) 당기말 현재 당사는 신탁사업의 인허가 등을 위하여 주택도시보증공사로부터 4,887,812 백만원의 주택분양보증을 제공받고, 서울보증보험으로부터 37,504 백만원의 공탁보증 및 인허가보증 등을 제공받고 있습니다. 또한, 무림캐피탈 및 애큐온캐피탈에 각각 2,236백만원 및 6,032백만원의 채무보증을 제공하고 있습니다. 상기 보증보험 등은 당사의 고유계정과는 무관한 신탁사업 수행과 관련하여 가입된 신탁계정 관련 보증입니다.

(4) 당기말 현재 당사는 서울시 동대문 이문동 오피스텔 신축사업 등 8건과 관련하여 관리형토지신탁 계약을 체결하면서 책임준공의무 부담을 약정하였습니다. 따라서 당사는 시공사가 준공의무를 이행하지 못함으로써 발생하는 손해에 대하여 금융기관에 배상할 의무를 부담하고 있습니다. 이러한 의무부담약정과 관련하여 추가적인 손실이 발생할 수 있으나, 그 가능성이 높지 아니하고 손실금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없어 당기말 재무제표에는 이러한 영향을 반영하지 아니하였습니다.

20. 특수관계자

(1) 당기말 현재 당사의 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자
최상위지배기업	(주)우리금융지주
주요 경영진	임 원
기타 특수관계자	국제자산운용(주), 개인대주주

(2) 당기와 전기 중 발생한 특수관계자와의 금전대차거래의 내용은 다음과 같습니다.

1) 당기

(단위: 천원)					
과 목	특수관계자	기초장부가액	증가액	감소액	기말장부가액
대여금	주요 경영진	60,000	-	(20,000)	40,000

2) 전기

(단위: 천원)					
과 목	특수관계자	기초장부가액	증가액	감소액	기말장부가액
대여금	주요 경영진	60,000	-	-	60,000

(3) 당기와 전기의 특수관계자에 대한 채권과 관련된 이자수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	계정과목	당 기	전 기
주요 경영진	이자수익	1,629	2,098

(4) 당기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	계정과목	당 기	전 기
국제자산운용(주)	미지급금	170,000	-
개인대주주	미지급금	155,000	-

(5) 당기와 전기 중 당사가 주요 경영진에 대한 보상을 위해 비용으로 반영한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
단기급여	2,990,872	2,148,580
퇴직급여	200,969	147,623
계	3,191,841	2,296,203

21. 종속기업 처분

(1) 당기 중 발생한 종속기업 처분의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
회 사	내용	양도일	처분대가	이전한 순자산	처분손실
국제자산운용(주)	지분매각	2019-11-15	727,720	856,011	128,291

(2) 당기 중 발생한 종속기업 처분으로 이전한 자산과 부채는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
회 사	자산	부채	비지배지분	영업권등	이전한 순자산 합계
국제자산운용(주)	1,377,181	(492,204)	(206,494)	177,528	856,011

22. 중단영업

당사는 우리금융지주사 편입을 위해 종속기업인 국제자산운용 지분을 매각하였습니다. 이에 국제자산운용 주식회사에서 발생한 손익을 중단사업손익으로 구분하여 표시하였고, 전기 연결포괄손익계산서를 재작성하였습니다.

(1) 당기와 전기 중 중단사업손실로 표시된 주요 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당 기	전 기
영업수익	319,014	728,687
영업비용	998,952	1,327,306
영업손실	679,938	598,619
영업외수익	-	18
영업외비용	-	-
중단사업세전손실	679,938	598,601
법인세효과	(74,793)	(58,754)
중단사업손실	605,145	539,847

(2) 전기 중 중단사업활동에서 발생한 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당 기	전 기
영업활동현금흐름	(236,089)	(402,570)
투자활동현금흐름	455,373	(600,271)
재무활동현금흐름	(74,422)	-
계	144,862	(1,002,841)

23. 비연결 구조화기업

(1) 부동산신탁은 부동산 소유자인 위탁자로부터 신탁되는 부동산을 관리, 처분, 운용 또는 개발하고자 하는 목적으로 대상 부동산을 수탁 받아, 신탁을 통하여 달성된 수익을 수익자에게 교부하고 있습니다. 위탁자등이 신탁계약서상의 중대한 의무를

이행하지 않거나 사실상 사업이 어려운 경우, 손실을 보전해야 하는 유의적인 변동이익에 노출되고, 자신의 힘으로 그러한 이익에 영향을 미치는 능력이 있다고 판단되는 경우 연결대상으로 인식합니다.

(2) 비연결구조화기업의 규모 및 비연결구조화기업에 대한 회사의 지분과 관련된 위험의 성격은 다음과 같습니다(단위: 천원).

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
비연결구조화기업 자산총액	152,257,411	269,902,127
비연결구조화기업 관여로 인해 인식한 자산	57,927,985	35,505,074
당기손익공정가치측정금융자산	654,500	1,759,500
상각후원가측정금융자산	57,273,485	33,745,574
비연결구조화기업 관여로 인해 인식한 부채	2,807,560	4,817,026
선수금	1,607,560	4,817,026
신탁위험충당부채	1,200,000	-
최대손실 노출액*	77,116,985	62,415,074
금융자산	57,927,985	35,505,074
신용공여	19,189,000	26,910,000
비연결구조화기업으로부터 손실	5,218,435	471,064

24. 재무제표확정일 등

재무제표가 사실상 확정된 날은 정기주주총회에 제출할 재무제표가 이사회에서 최종 승인된 날을 말하는 것으로 제20기 정기주주총회에 제출할 재무제표는 2020년 2월 6일자 이사회에서 승인되었습니다.

내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

내부회계관리제도 검토보고서는 우리자산신탁 주식회사의 2019년 12월 31일자로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사등의 외부감사에 관한 법률 제2조의3에 따라 첨부하는 것입니다.

첨부 : 1. 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서
2. 내부회계관리자의 운영실태평가보고서

내부회계관리제도 검토보고서

우리자산신탁 주식회사(구: 국제자산신탁 주식회사)

대표이사 귀하

2020년 3월 11일

우리는 첨부된 우리자산신탁 주식회사의 2019년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태평가보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태평가보고서를 작성할 책임은 우리자산신탁 주식회사의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토 결과를 보고하는데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태평가보고서에서 "2019년 12월 31일 현재 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2019년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 모범규준'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다."라고 기술하고 있습니다.

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

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

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

우리의 검토는 2019년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2019년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사등의외부감사에관한법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

서울특별시 금천구 디지털로 130, 401(가산동, 남성프라자)

이 산 회 계 법 인

대표이사 김 진 태

대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태보고서

우리자산신탁 주식회사
주주, 이사회 및 (감사)감사위원회 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2019년 1월 1일부터 12월 31일까지의 기간에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 본 대표이사 및 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다. 본 대표이사 및 내부회계관리자는 회사의 내부회계관리제도가 신뢰할 수 있는 재무제표의 작성 및 공시를 위하여 재무제표의 왜곡을 조래할 수 있는 오류나 부정행위를 예방하고 적발할 수 있도록 효과적으로 설계 및 운용되고 있는지의 여부에 대하여 평가하였습니다. 본 대표이사 및 내부회계관리자는 내부회계관리제도의 설계 및 운용실태 평가를 위해 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 모범규준'을 기준으로 사용하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2019년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 모범규준'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다.

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

2020년 1월 21일

우리자산신탁 주식회사

대 표 이 사 이 장 

대 표 이 사 이 장 제 

내부회계관리자 이 용 구 

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	우리자산신탁 주식회사			
감사대상 사업연도	2019년 01월 01일	부터	2019년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	3	2	-	-	-	-	-	-	1	4
투입 시간	분·반기검토	24	24	168	168	192	96	-	-	-	-	-	-	384	288
	감사	12	10	110	110	104	52	-	-	-	-	-	-	226	172
	합계	36	34	278	278	296	148	-	-	-	-	-	-	610	460

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2019.10.14				1	일	
	주요내용	회사 및 주요 계정과목에 대한 이해						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용	
				상주		비상주		
	2019.4.23~2019.4.24	2	일	3	명	1	명	1분기 재무제표에 대한 질문과 분석적 절차
	2019.7.24~2019.7.26	2	일	3	명	1	명	반기재무제표에 대한 질문과 분석적 절차
	2019.10.23~2019.10.24	2	일	3	명	1	명	3분기 재무제표에 대한 질문과 분석적 절차
	2019.10.23~2019.10.24	2	일	3	명	1	명	주요 통제에 대한 검토
	2020.1.14~2020.1.16	3	일	3	명	1	명	주요 계정과목에 대한 입증감사 및 내부회계관리제도 검토
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						

	실사(입회)대상	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	2020.1.14		1	일	
	실사(입회)장소	우리자산신탁주식회사 본사				
	실사(입회)대상	회원권				
외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	O	변호사조회	O
	기타조회	해당사항 없음				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2019.10.24, 2020.1.16				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-		-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2019년 10월 24일	감사위원 업무수행이사와 업무팀원 1인	대면회의	내부통제 중간테스트 결과 보고, 3분기 검토 결과 보고
2	2020년 01월 16일	감사위원 업무수행이사와 업무팀원 1인	대면회의	내부회계관리제도 검토결과 및 기말감사결과 보고