

우리자산신탁 주식회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 21 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

삼일회계법인

목

차

페이지

재무제표 감사보고서		1 - 3
------------	-------	-------

재무제표

재무상태표 5-6

포괄손익계산서 7-9

자본변동표 10

..... 11 - 12

주석 13-68

내부회계관리제도 검토의견

- 독립된 감사인의 내부회계관리제도 69 - 70
검토보고서

- 회사의 내부회계관리제도		71
운영실태보고서		

외부감사 실시내역	72 - 73
-----------	---------

독립된 감사인의 감사보고서

우리자산신탁 주식회사
주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 우리자산신탁 주식회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2020년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2020년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 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 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

강조사항

감사의견에는 영향을 미치지 않는 사항으로서 이용자는 주석 3에 주의를 기울여야 할 필요가 있습니다. 주석 3은 COVID-19(코로나바이러스감염증-19)가 회사의 재무상태 및 영업성과 등에 미칠수 있는 영향과 관련한 불확실성을 설명합니다.

기타사항

회사의 2019년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 이산회계법인이 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였으며, 이 감사인의 2020년 3월 11일자 감사보고서에는 적정의견이 표명되었습니다.

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.

재무제표 감사에 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 충

분하고 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.
- 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 용산구 한강대로 100

삼 일 회 계 법 인

대표이사 윤 훈 수

2021년 3월 12일

이 감사보고서는 감사보고서일(2021년 3월 12일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 별첨된 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

제 21 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

제 20 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

우리자산신탁 주식회사 대표이사 이창하, 이창재

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

재 무 상 태 표
제21기 2020년 12월 31일 현재
제20기 2019년 12월 31일 현재

우리자산신탁 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제21(당)기말		제20(전)기말	
자산				
I. 현금 및 예치금(주석4,7,11)		148,870,602,118		67,563,567,240
1. 현금및현금성자산	148,856,456,838		67,554,897,977	
2. 예치금	14,145,280		8,669,263	
II. 유가증권(주석4,9,10,11)		1,404,500,200		654,500,200
1. 당기손익공정가치측정금융자산	1,404,500,200		654,500,200	
III. 대출채권(주석4,8,11,14)		22,287,117,142		57,704,371,565
1. 대여금	685,142,856		1,709,971,422	
2. 신탁계정대	28,680,000,000		61,161,000,000	
3. 대손충당금	(7,078,025,714)		(5,166,599,857)	
IV. 유형자산(주석12)		4,522,470,290		3,982,775,227
1. 토지	1,845,078,753		1,845,078,753	
2. 건물	137,725,586		110,412,856	
3. 비품	2,972,584,427		1,788,818,918	
4. 사용권자산	3,762,699,887		3,256,362,119	
5. 감가상각누계액	(3,535,471,363)		(2,357,750,419)	
6. 손상차손누계액	(660,147,000)		(660,147,000)	
V. 기타자산		8,548,938,601		9,933,480,239
1. 미수금(주석4,11)	7,364,484,448		6,557,465,788	
2. 미수수익(주석4,11)	2,266,898,239		1,787,967,736	
3. 선급비용	31,000,000		2,618,700	
4. 선급금	225,892,500		-	
5. 보증금(주석4,11)	1,383,825,580		1,460,493,480	
6. 무형자산(주석13)	2,465,249,440		2,503,272,046	
7. 이연법인세자산(주석18)	1,026,867,769		1,524,398,122	
8. 순확정급여자산(주석16)	338,085,532		1,695,065,267	
9. 기타	129,900,000		129,900,000	
10. 대손충당금(주석4,11,14)	(6,683,264,907)		(5,727,700,900)	
자산 총계		185,633,628,351		139,838,694,471
부채				
I. 기타부채		56,396,246,117		45,410,007,003
1. 확정급여채무(주석16)	-		-	
2. 신탁위험충당부채(주석15)	1,620,000,000		3,820,000,000	
3. 미지급법인세(주석18)	7,513,853,670		4,856,724,591	
4. 미지급금(주석4,11)	7,522,593,309		9,080,784,019	
5. 리스부채(주석22)	1,547,095,399		2,443,226,716	
6. 선수금	37,553,389,207		24,551,814,035	
7. 제세금예수금	4,401,497		1,484,607	
8. 미지급배당금(주석4,11)	634,913,035		655,973,035	
부채 총계		56,396,246,117		45,410,007,003

과 목	제21(당)기말		제20(전)기말	
자본				
I. 자본금(주식17)		15,293,000,000		15,293,000,000
1. 보통주자본금	15,293,000,000		15,293,000,000	
II. 자본잉여금(주식17)		87,250,000		87,250,000
1. 자기주식처분이익	87,250,000		87,250,000	
III. 자본조정(주식17)		(6,273,000,000)		(6,273,000,000)
1. 자기주식	(6,273,000,000)		(6,273,000,000)	
IV. 기타포괄손익누계액(주식17)		641,778,305		-
1. 기타포괄손익누계액	641,778,305		-	
V. 이익잉여금(주식17)		119,488,353,929		85,321,437,468
자본 총계		129,237,382,234		94,428,687,468
부채 및 자본 총계		185,633,628,351		139,838,694,471

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제21(당)기 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

제20(전)기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

우리자산신탁 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제21(당)기		제20(전)기	
I. 영업수익		79,425,565,020		75,191,434,643
1. 수수료수익		71,615,463,214		67,522,524,080
1) 신탁보수	47,996,693,908		41,069,872,467	
토지신탁(분양형)	3,150,640,000		7,141,186,000	
토지신탁(책임준공형)	10,618,290,700		825,696,000	
토지신탁(관리형)	15,666,770,893		12,361,374,248	
관리신탁	194,893,338		222,740,911	
처분신탁	125,800,000		273,900,000	
담보신탁	17,269,303,898		19,423,891,141	
분양관리신탁	970,995,079		821,084,167	
2) 대리업무보수	23,077,460,215		25,879,933,478	
3) 기타	541,309,091		573,718,135	
2. 유가증권평가및처분이익(주석11)		152,874,901		610,896,369
1) 당기손익공정가치측정금융자산처분이익	152,874,901		610,896,369	
3. 이자수익(주석11)		5,550,220,918		4,443,979,949
1) 대여금이자	27,377,065		55,852,482	
2) 예금이자	547,851,611		943,240,636	
3) 신탁계정대이자	4,843,259,242		3,015,373,754	
4) 기타이자	131,733,000		429,513,077	
4. 대출채권평가및처분이익(주석11)		5,124,143		5,000,000
1) 대손충당금환입액	5,124,143		5,000,000	
5. 기타의 영업수익		2,101,881,844		2,609,034,245
1) 배당금수익	1,875,933		1,789,613,786	
2) 신탁위험충당부채환입액(주석15)	2,055,800,000		350,000,000	
3) 기타대손충당금환입액	44,205,911		469,420,459	
II. 영업비용		31,860,646,591		34,037,214,231
1. 이자비용(주석22)		86,302,460		106,207,739
1) 리스부채이자	86,302,460		106,207,739	
2. 대출채권평가및처분손실		1,916,550,000		3,993,672,857
1) 대손상각비(주석14)	1,916,550,000		3,993,672,857	
3. 판매비와관리비		28,480,214,738		25,499,774,458
1) 급여	15,925,596,631		15,619,461,615	
2) 퇴직급여(주석16)	1,319,006,750		1,040,356,950	
3) 복리후생비	4,078,601,236		3,400,415,899	
4) 전산운용비	136,488,739		97,315,000	
5) 임차료	334,733,269		274,648,902	
6) 지급수수료	1,227,080,767		606,385,185	
7) 접대비	1,349,504,446		1,231,729,757	

과 목	제21(당)기		제20(전)기	
8) 감가상각비(주석12)	1,813,910,958		1,296,501,825	
9) 연수비	39,187,273		126,491,777	
10) 무형자산상각비(주석13)	203,160,206		237,151,625	
11) 세금과공과금	924,980,329		580,964,122	
12) 인쇄비	56,703,395		24,134,000	
13) 여비교통비	220,011,013		255,652,426	
14) 차량유지비	276,069,196		239,747,677	
15) 소모품비	109,173,238		62,394,811	
16) 수도광열비	19,687,667		17,871,287	
17) 보험료	72,607,364		565,996	
18) 행사비	22,806,635		85,305,578	
19) 도서신문비	5,294,000		3,555,880	
20) 통신비	258,539,321		212,898,274	
21) 운반비	50,864,850		41,594,963	
22) 수선비	2,262,000		43,130,909	
23) 광고선전비	31,695,455		-	
24) 기타	2,250,000		1,500,000	
4. 기타의 영업비용		1,377,579,393		4,437,559,177
1) 기타대손상각비(주석14)	1,177,579,393		1,817,559,177	
2) 신탁위험충당부채전입액(주석15)	200,000,000		2,620,000,000	
III. 영업이익		47,564,918,429		41,154,220,412
IV. 영업외수익		223,034,341		573,090,018
1. 유형자산처분이익	-		387,000	
2. 기타	223,034,341		572,703,018	
V. 영업외비용		71,576,238		851,586,717
1. 유형자산처분손실	47,000		148,544	
2. 종속기업투자주식처분손실	-		128,290,827	
3. 유형자산손상차손(주석12)	-		660,147,000	
4. 기부금	71,480,000		63,000,000	
5. 기타	49,238		346	
VI. 법인세비용차감전순이익		47,716,376,532		40,875,723,713
VII. 법인세비용(주석18)		12,404,160,071		9,289,696,812
VIII. 계속사업이익		35,312,216,461		31,586,026,901
IX. 중단사업손실(주석25)		-		(605,145,131)
X. 당기순이익		35,312,216,461		30,980,881,770
1. 지배기업지분 순이익	35,312,216,461		31,122,082,301	
2. 비지배지분	-		(141,200,531)	
XI. 기타포괄이익(손실)		641,778,305		(537,734,690)
후속적으로 당기순이익으로 재분류되지 않는 포괄이익(손실)	641,778,305		(537,734,690)	
1. 종업원급여 재측정요소(주석16)	846,673,226		(709,412,520)	
2. 당기순이익으로 재분류되지 않는 항목과 관련된 법인세(주석18)	(204,894,921)		171,677,830	
XII. 총포괄이익		35,953,994,766		30,443,147,080
XIII. 주당이익(주석19)				

과 목	제21(당)기		제20(전)기	
1. 계속사업주당이익		15,217		13,611
2. 중단사업주당이익		-		(200)

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제21(당)기 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

제20(전)기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

우리자산신탁 주식회사

(단위 : 원)

과 목	지배회사 소유주지분						비지배지분	총계
	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄손익 누계액	이익잉여금	합계		
2019.01.01 전기초(변경전)	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
회계정책변경누적효과	-	-	-	-	(189,160,688)	(189,160,688)	(4,240,319)	(193,401,007)
2019.01.01 전기초(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 전기말	15,293,000,000	87,250,000	(6,273,000,000)	-	85,321,437,468	94,428,687,468	-	94,428,687,468
2020.01.01 당기초	15,293,000,000	87,250,000	(6,273,000,000)	-	85,321,437,468	94,428,687,468	-	94,428,687,468
연차배당	-	-	-	-	(1,145,300,000)	(1,145,300,000)	-	(1,145,300,000)
당기순이익	-	-	-	-	35,312,216,461	35,312,216,461	-	35,312,216,461
종업원급여 재측정요소	-	-	-	641,778,305	-	641,778,305	-	641,778,305
2020.12.31 당기말	15,293,000,000	87,250,000	(6,273,000,000)	641,778,305	119,488,353,929	129,237,382,234	-	129,237,382,234

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제21(당)기 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

제20(전)기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

우리자산신탁 주식회사

(단위 : 원)

과목	제21(당)기		제20(전)기	
영업활동으로 인한 현금흐름		85,362,934,687		12,843,630,311
1. 계속사업 당기순이익	35,312,216,461		31,586,026,901	
2. 당기순이익 조정을 위한 가감	11,289,604,270		13,520,435,793	
퇴직급여	1,319,006,750		1,040,356,950	
감가상각비	1,813,910,958		1,296,501,825	
대손상각비	1,916,550,000		3,993,672,857	
무형자산상각비	203,160,206		237,151,625	
기타대손상각비	1,177,579,393		1,817,559,177	
유형자산손상차손	-		660,147,000	
이자비용	86,302,460		106,207,739	
당기손익공정가치 측정 금융자산 처분이익	(152,874,901)		(610,896,369)	
배당금수익	(1,875,933)		(1,789,613,786)	
대손충당금환입	(5,124,143)		(5,000,000)	
기타대손충당금환입	(44,205,911)		(469,420,459)	
신탁위험충당부채환입액	(2,055,800,000)		(350,000,000)	
유형자산처분손실	47,000		148,544	
기타영업외비용	49,238		-	
법인세비용	12,404,160,071		9,289,696,812	
이자수익	(5,550,220,918)		(4,443,979,949)	
유형자산처분이익	-		(387,000)	
기타영업외수익	(21,060,000)		-	
신탁위험충당부채전입액	200,000,000		2,620,000,000	
종속기업투자주식처분손실	-		128,290,827	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	42,708,533,068		(27,292,616,401)	
신탁계정대의 증가	32,481,000,000		(27,071,000,000)	
미수금의 감소(증가)	(984,828,135)		(1,069,520,192)	
미수수익의 감소(증가)	(520,112,560)		(792,838,300)	
선급비용의 감소(증가)	(28,381,300)		7,484,206	
선급금의 감소(증가)	(225,892,500)		7,636,364	
미지급금의 증가(감소)	(1,558,190,710)		6,788,603,177	
순확정급여자산의 감소	1,356,979,735		-	
선수금의 증가(감소)	13,001,575,172		(1,488,926,490)	
제세금예수금의 증가	2,916,890		512,417	
확정급여채무의 감소	(241,652,149)		(1,601,564,141)	
사외적립자산의 증가	(230,681,375)		(2,073,003,442)	
신탁위험충당부채의 감소	(344,200,000)		-	
4. 이자의 수취	5,591,402,975		4,357,172,591	
5. 배당금의 수취	1,875,933		1,789,613,786	
6. 이자의 지급	(86,302,460)		(106,207,739)	
7. 법인세의 납부	(9,454,395,560)		(11,010,794,620)	

과목	제21(당)기		제20(전)기	
투자활동으로 인한 현금흐름		(1,396,122,653)		5,470,434,502
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	1,729,295,467		6,945,854,857	
예치금의 감소	-		516,340,095	
당기손익공정가치 측정 금융자산의 처분	152,874,901		5,091,284,887	
종속기업투자주식의 처분	-		206,401,303	
임직원 대여금의 감소	254,428,566		131,428,572	
기타 대여금의 감소	905,400,000		1,000,000,000	
보증금의 감소	156,592,000		-	
유형자산의 처분	-		400,000	
무형자산의 처분	260,000,000		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(3,125,418,120)		(1,475,420,355)	
예치금의 증가	5,476,017		171,815,419	
당기손익공정가치 측정 금융자산의 증가	750,000,000		500,000,000	
임직원대여금의 증가	135,000,000		356,000,000	
유형자산의 취득	1,729,880,403		144,532,636	
무형자산의 취득	425,137,600		46,080,000	
보증금의 증가	79,924,100		256,992,300	
재무활동으로 인한 현금흐름		(2,665,253,173)		(12,441,363,611)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(2,665,253,173)		(12,441,363,611)	
리스부채의 상환	1,519,953,173		988,363,611	
배당금의 지급	1,145,300,000		11,453,000,000	
계속사업 현금및현금성자산의 증가		81,301,558,861		5,872,701,202
중단사업 현금및현금성자산의 증가(주식25)		-		144,861,766
기초 현금및현금성자산		67,554,897,977		61,537,335,009
기말 현금및현금성자산		148,856,456,838		67,554,897,977

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제21기 : 2020년 12월 31일 현재

제20기 : 2019년 12월 31일 현재

회사명 : 우리자산신탁 주식회사

1. 일반 사항

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

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

회사의 주요 주주의 현황은 아래와 같습니다.

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

2. 중요한 회계정책

2.1 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

재무제표는 보고기간말인 2020년 12월 31일 현재 유효하거나 조기 도입한 한국채택 국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

(2) 측정기준

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

(3) 기능통화와 표시통화

회사의 각 재무제표에 포함되는 항목들은 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화(기능통화)로 작성되고 있습니다. 재무제표는 회사의 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.

(5) 공정가치 측정

회사의 회계정책과 공시사항은 다수의 금융 및 비금융자산과 부채에 대해 공정가치 측정을 요구하고 있는 바, 회사는 공정가치평가 정책과 절차를 수립하고 있으며, 공정가치 측정 시 사용된 가정의 자세한 정보는 아래 주석에 포함되어 있습니다.

- 주석 10: 공정가치

2.2 회계정책

2.2.1 회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

회사는 2020년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

(1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시', 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - 중요성의 정의

'중요성의 정의'를 명확히 하고 기준서 제1001호와 제1008호를 명확해진 정의에 따라 개정하였습니다. 중요성 판단 시 중요한 정보의 누락이나 왜곡표시뿐만 아니라 중요하지 않은 정보로 인한 영향과 회사가 공시할 정보를 결정할 때 정보이용자의 특성을 고려하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 사업의 정의

개정된 사업의 정의에서는, 취득한 활동과 자산의 집합을 사업으로 판단하기 위해서는 산출물의 창출에 함께 유의적으로 기여할 수 있는 능력을 가진 투입물과 실질적인 과정을 반드시 포함하도록 하였고 원가 감소에 따른 경제적 효익은 제외하였습니다. 이와 함께 취득한 총자산의 대부분의 공정가치가 식별가능한 단일 자산 또는 자산집합에 집중되어 있는 경우, 취득한 활동과 자산의 집합은 사업이 아닌, 자산 또는 자산의 집합으로 결정할 수 있는 선택적 집중테스트가 추가되었습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 이자율지표 개혁

개정 기준서에서는 이자율지표 개혁 움직임으로 인한 불확실성이 존재하는 동안 위험회피회계 적용과 관련하여 미래 전망 분석 시 예외규정을 적용토록 하고 있습니다. 예외규정에서는 기존 이자율지표를 준거로 하는 예상현금흐름의 발생가능성이 매우 높은지, 위험회피대상항목과 위험회피수단 사이의 경제적 관계가 있는지, 양자간에 높은 위험회피효과가 있는지를 평가할 때, 위험회피대상항목과 위험회피수단이 준거

로 하고 있는 이자율지표는 이자율지표 개혁의 영향으로 바뀌지 않는다고 가정합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2.2.2 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(1) 기업회계기준서 제 1116호 '리스' 개정 - 코로나19 (COVID-19) 관련 임차료 면제·할인·유예에 대한 실무적 간편법

실무적 간편법으로, 리스이용자는 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등(rent concession)이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있으며, 이로 인해 당기손익으로 인식된 금액을 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2020년 6월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(2) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시', 제 1104호 '보험계약' 및 제 1116호 '리스' 개정 - 이자율지표 개혁

이자율지표 개혁과 관련하여 상각후원가로 측정되는 금융상품의 이자율지표 대체시 장부금액이 아닌 유효이자율을 조정하고, 위험회피관계에서 이자율지표 대체가 발생한 경우에도 중단 없이 위험회피회계를 계속할 수 있도록 하는 등의 예외규정을 포함하고 있습니다. 동 개정사항은 2021년 1월 1일 이후에 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(3) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 개념체계의 인용

인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서

제2121호 ‘부담금’의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(4) 기업회계기준서 제1016호 ‘유형자산’ 개정 - 의도한 사용 전의 매각금액

기업이 자산을 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 품목의 판매에서 발생하는 수익을 생산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서 차감하는 것을 금지하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(5) 기업회계기준서 제1037호 ‘충당부채, 우발부채 및 우발자산’ 개정 - 손실부담 계약: 계약이행원가

손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가의 범위를 계약 이행을 위한 증분원가와 계약 이행에 직접 관련되는 다른 원가의 배분이라는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(6) 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 ‘한국채택국제회계기준의 최초 채택’ : 최초채택기업인 종속기업
- 기업회계기준서 제1109호 ‘금융상품’ : 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련

수수료

- 기업회계기준서 제1116호 ‘리스’ : 리스 인센티브
- 기업회계기준서 제1041호 ‘농림어업’ : 공정가치 측정

(7) 기업회계기준서 제1001호 ‘재무제표 표시’ 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

2.3 고유계정회계와 신탁계정회계의 구분

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

2.4 유의적인 회계정책

(1) 현금및현금성자산

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

(2) 금융자산

1) 금융자산의 분류 및 측정

회사는 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 금

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 원금잔액에 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 원금잔액에 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 인

식 시 금융상품의 공정가치는 일반적으로 거래가격(제공하거나 수취한 대가의 공정 가치)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, 회사가 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 회사가 보유하고 있는 경우에는 당해 금융자산을 계속 인식하고, 수취한 매각금액은 부채로 인식하고 있습니다.

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

3) 금융자산과 부채의 상계

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

(3) 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 구분하

여 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	

(*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.

회사는 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, 회사는 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.

(4) 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 있습니다.

유형자산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정되고 유형자산처분손익으로 인식합니다.

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

(5) 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 동안 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 평가가 계속하여 정당한 지를 매 보고기간에 재검토하며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 처리하고 있습니다.

(6) 비금융자산의 손상

종업원급여에서 발생한 자산, 재고자산, 이연법인세자산, 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 추정합니다. 자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달 시, 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. 매 보고기간말에 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.

(7) 리스

1) 리스이용자

회사는 계약의 약정시점에 계약 자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단합니다. 회사는 기초자산을 사용할 권리를 나타내는 사용권자산과 리스료를 지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식합니다. 다만 단기리스와 소액 기초자산리스의 경우 동 기준서의 예외규정을 선택할 수 있으며 회사는 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
- 잔존가치보증에 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

회사는 리스부채를 재무상태표에서 다른 부채와 구분하여 표시합니다.

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

회사는 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 경

우, 수정 리스료를 수정 할인율로 할인하여 리스부채를 다시 측정합니다.

- 잔존가치보증에 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 측정한 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.

회사는 사용권자산을 재무상태표에서 다른 자산과 구분하여 표시합니다.

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

회사는 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, 회사는 이러한 실무적 간편법을 적용하고 있습니다.

2) 리스제공자

회사는 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.

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

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

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

회사는 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.

(8) 금융부채

회사는 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.

(10) 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

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

확정급여제도는 확정기여제도를 제외한 모든 퇴직연금제도입니다. 일반적으로 확정급여제도는 연령, 근속연수나 급여수준 등의 요소에 의하여 종업원이 퇴직할 때 지급받을 퇴직연금급여의 금액이 확정됩니다. 확정급여제도와 관련하여 재무상태표에 계상된 부채는 보고기간말 현재 확정급여채무의 현재가치에서 사외적립자산의 공정가치를 차감한 금액입니다. 확정급여채무는 매년 독립된 보험계리인에 의해 예측단위적립방식에 따라 산정되며, 확정급여채무의 현재가치는 그 지급시점과 만기가 유사한 우량연결회사채의 이자율로 기대미래현금유출액을 할인하여 산정됩니다. 한편, 순확정급여부채와 관련한 재측정요소는 기타포괄손익으로 인식됩니다.

제도개정, 축소 또는 정산이 발생하는 경우, 과거근무원가 또는 정산으로 인한 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

4) 해고급여

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

(11) 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.

(12) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래와 직접 관련하여 발생하는 증분원가는 세금효

과를 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. 회사가 자기주식을 취득하여 보유하는 경우 지급하거나 수취한 대가는 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

(13) 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.

(14) 수익

회사는 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 회사에 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

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

(15) 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. 이자 수익은 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, 적격 자산의 취득, 건설, 제작과 직접적으로 관련된 차입금에 대한 이자비용은 관련 자산의 취득원가에 포함됩니다.

(16) 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 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정됩니다. 이연법인세자산과 이연법인세부채를 측정할 때에는 보고기간 종료일 현재 회사가 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 회사가 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.

회사는 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 회사가 이를 상계할 수 있는 법적으로 집행가능한 권리를 가지고 있거나, 동일 과세당국이 부과하는 법인세인 경우에만 상계됩니다.

(17) 주당이익

회사는 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.

2.5 재무제표 승인

재무제표는 2021년 2월 3일자로 이사회에서 승인됐으며, 정기주주총회에서 수정승인 될 수 있습니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

3.1 주요 회계추정치

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

- 주석 2.4 (2) : 금융자산의 분류 및 측정
- 주석 2.4 (3) : 금융자산의 손상
- 주석 2.4 (5) : 무형자산
- 주석 2.4 (7) : 리스의 분류
- 주석 2.4 (14) : 수익인식

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

- 주석 10 : 당기손익공정가치측정금융자산
- 주석 16 : 확정급여부채(자산)
- 주석 20 : 우발부채 및 약정사항

3.2 COVID-19에 따른 불확실성

2020년 COVID-19의 확산은 국내 및 세계 경제에 중대한 영향을 미치고 있습니다.

이로 인해 회사의 향후 수익과 기타 재무성과에도 잠재적으로 부정적인 영향이 발생할 수 있습니다. COVID-19가 재무상태 및 영업성과에 미칠 영향의 범위를 예측하는 것은 현재 시점에는 매우 불확실하며, 회사의 고객과 공급자 및 글로벌 시장 전반의 다양한 요인에 의해 영향을 미칠 것이므로 COVID-19의 효과는 당분간 회사의 영업성과에 완전히 반영되지 않을 수 있습니다.

회사는 종업원 근무방식의 변경, 고객관련 활동의 제한 또는 원격 업무수행 등 현재 변경된 방식으로 사업을 수행하고 있으며, 이는 생산성 저하와 함께 수익의 감소와

지연, 미래 매출 기회 상실 등을 야기할 수 있을 것으로 예상됩니다. 또한 시장을 비롯한 영업환경이 중대한 불확실성에 노출됨으로 인해 고객들의 지출 수준 축소 및 공급자들의 납품 지연으로 인한 새로운 매출 감소 등 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

재무제표 작성시 사용된 중요한 미래에 대한 회계추정 및 가정은 COVID-19에 따른 불확실성의 변동에 따라 조정을 유발할 수 있으며, 따라서 COVID-19와 영업활동 변경이 회사의 사업, 재무상태 및 성과, 유동성에 미칠 궁극적인 영향은 현재로는 예측할 수 없습니다.

4. 재무위험관리

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

재무위험관리의 대상이 되는 회사의 금융자산은 현금및현금성자산, 예치금, 당기손익공정가치측정금융자산, 대출채권, 미수금 및 기타채권 등으로 구성되어 있으며 금융부채는 미지급금 및 기타채무 등으로 구성되어 있습니다.

(1) 시장위험

① 공정가치변동 위험

회사는 영업상의 필요 등으로 비상장주식등에 투자하고 있습니다. 회사는 이를 위하여 하나 이상의 직접적 투자수단을 이용하고 있으며 당기말과 전기말 현재 회사의 비상장주식 등의 내용은 주석9와 주석10에서 기술하고 있습니다.

② 이자율 위험

회사는 가격변동으로 인한 재무제표 항목의 가치변동 위험 및 투자에서 비롯한 이자 수익의 변동위험 등의 이자율 변동위험에 노출되어 있습니다. 이러한 회사의 이자율 변동위험은 이자수취 자산의 투자 등에서 비롯됩니다. 다음의 이자율 위험은 변동금

리 대상만 포함되었습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	당 기		전 기	
	1%상승시	1%하락시	1%상승시	1%하락시
이자수익	620,736	(620,736)	675,549	(675,549)

(2) 신용위험

회사는 금융상품의 당사자 중 일방이 의무를 이행하지 않아 상대방에게 재무손실을 입힐 신용위험에 노출되어 있습니다. 회사의 경영진은 신용위험을 관리하기 위하여 신용도가 일정 수준 이상인 거래처와 거래하고 있으며, 금융자산의 신용보강을 위한 정책과 절차를 마련하여 운영하고 있습니다. 회사는 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, 회사는 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. 회사는 금융기관에 현금및현금성자산 및 예치금을 예치하고 있으며, 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 당기말과 전기말 현재 회사의 신용위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
상각후원가측정금융자산	175,489,663	129,346,165
난외계정(대출약정)	43,320,000	75,872,520
계	218,809,663	205,218,685

2) 신용위험의 국가별/산업별 분류

① 국가별 분류

(단위: 천원)				
구 분	당 기 말		전 기 말	
	국내	국외	국내	국외
상각후원가측정금융자산	175,489,663	-	129,346,165	-
난외계정(대출약정)	43,320,000	-	75,872,520	-
계	218,809,663	-	205,218,685	-

② 산업별 분류

(단위: 천원)								
구 분	당 기 말				전 기 말			
	서비스업	금융 및 보험업	건설업	개인	서비스업	금융 및 보험업	건설업	개인
상각후원가측정금융자산	113,304	150,156,228	24,450,438	769,693	113,304	68,976,408	59,418,337	838,116
난외계정(대출약정)	-	-	43,320,000	-	-	-	75,872,520	-
계	113,304	150,156,228	67,770,438	769,693	113,304	68,976,408	135,290,857	838,116

3) 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	685,143	(3,426)	1,709,971	(8,550)
신탁계정대	28,680,000	(7,074,600)	61,161,000	(5,158,050)
계	29,365,143	(7,078,026)	62,870,971	(5,166,600)

② 당기말과 전기말 현재 기타수취채권의 잔액 및 대손충당금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	채권잔액	대손충당금	채권잔액	대손충당금
미수금	7,364,484	(6,597,430)	6,557,466	(5,718,761)
미수수익	2,266,898	(85,834)	1,787,968	(8,940)
보증금	1,383,826	-	1,460,493	-
계	11,015,208	(6,683,265)	9,805,927	(5,727,701)

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

(단위: 천원)								
구분	당기말				전기말			
	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합 계	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합 계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
정상	11,365,143	-	-	11,365,143	1,709,971	-	-	1,709,971
요주의	-	-	-	-	-	40,161,000	-	40,161,000
고정	-	-	-	-	-	-	21,000,000	21,000,000
회수의문	-	-	18,000,000	18,000,000	-	-	-	-
추정손실	-	-	-	-	-	-	-	-
계	11,365,143	-	18,000,000	29,365,143	1,709,971	40,161,000	21,000,000	62,870,971

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

(단위: 천원)								
구분	당기말				전기말			
	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합 계	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합 계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
정상	4,196,004	-	-	4,196,004	4,091,381	-	-	4,091,381
요주의	-	-	-	-	-	-	-	-
고정	-	-	-	-	-	-	-	-
회수의문	-	-	600,000	600,000	-	-	-	-
추정손실	-	-	6,219,204	6,219,204	-	-	5,714,546	5,714,546
계	4,196,004	-	6,819,204	11,015,208	4,091,381	-	5,714,546	9,805,927

(3) 유동성 위험

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

당기말과 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위 : 천원)					
구 분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			즉시	1년이내	1~5년
미지급금	381,333	381,333	381,333	-	-
리스부채	1,547,095	1,581,273	494,080	808,019	279,174

미지급배당금	634,913	634,913	634,913	-	-
계	2,563,341	2,597,519	1,510,326	808,019	279,174

② 전기 말

(단위 : 천원)					
구 분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			즉시	1년이내	1~5년
미지급금	4,572,807	4,572,807	4,572,807	-	-
리스부채	2,443,227	2,534,072	431,081	1,050,150	1,052,841
미지급배당금	655,973	655,973	655,973	-	-
계	7,672,007	7,762,852	5,659,861	1,050,150	1,052,841

(4) 자본위험관리

회사의 자본위험관리는 금융투자업의 순자산에 내재하거나 업무에 수반되는 총위험액보다 자본을 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 회사의 영업용순자본비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
영업용순자본(A)	106,630,221	67,643,284
재무상태표상 순자산액	129,237,382	94,428,687
차감항목	(22,901,248)	(26,785,403)
가산항목	-	-
총위험액(B)	8,288,872	4,838,676
시장위험액	314,800	141,580
신용위험액	1,487,293	-
운영위험액	6,486,779	4,697,096
영업용순자본비율(=(A/B)×100)	1286.43%	1397.97%

5. 영업의 계절적 특성

회사는 신탁 및 이에 부수되는 업을 영위하는 회사로써, 부동산을 소재로 하는 관리, 처분, 취득 등이 이루어지며, 부동산산업의 영업활동이 사회, 경제, 행정적 요인에 의해 변동되는 경기순환(변동)과 연관성은 있으나, 이러한 영업활동의 변동요인에는 일반적으로 계절적 특성이 영향을 미치지 않습니다.

6. 현금흐름표

(1) 당기와 전기의 현금흐름표는 간접법으로 작성하고 있으며 투자와 재무활동 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
내역	당기	전기
사용권자산과 관련된 리스부채 증가	623,822	3,840,438
미수금 제각	-	7,753

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

(단위:천원)				
구분	기초	증가	재무활동 현금흐름	기말
리스부채	2,443,227	623,822	(1,519,953)	1,547,095
미지급배당금	655,973	1,124,240	(1,145,300)	634,913

7. 현금 및 예치금

(1) 현금및현금성자산

당기말과 전기말 현재 회사의 현금 및 현금성자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
정기예금	77,000,000	53,000,000
보통예금	-	148,082
MMDA	71,856,457	14,406,816
합계	148,856,457	67,554,898

(2) 예치금

당기말과 전기말 현재 회사의 예치금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
장기성예금	14,145	8,669
합 계	14,145	8,669

(3) 사용이 제한된 현금 및 예치금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 현금 및 예치금은 없습니다.

8. 대출채권

당기말과 전기말 현재 회사의 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
주택마련자금 대여금	330,143	361,571
생활안정자금 대여금	355,000	443,000
기타의 대여금	-	905,400
신탁계정대	28,680,000	61,161,000
대손충당금	(7,078,026)	(5,166,600)
계	22,287,117	57,704,371

9. 당기손익공정가치측정금융자산

당기말과 전기말 현재 당기손익공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
비상장주식	1,404,500	654,500

10. 공정가치

해당 주식에서는 직전 연차 재무보고 이후 회사가 금융상품 공정가치를 산정하는 데 사용한 판단 및 추정에 대한 당기의 정보를 제공합니다. 당기 중 회사의 금융자산과 금융부채의 공정가치에 영향을 미치는 사업환경 및 경제적인 환경의 유의적인 변동은 없습니다.

(1) 공정가치 서열체계

회사는 공정가치를 산정하는데 사용한 투입변수의 신뢰성에 대한 정보를 제공하기 위하여 금융상품을 기준서에서 정한 세 수준으로 분류합니다. 공정가치로 측정되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 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)

(2) 당기말과 전기말 현재 반복적으로 공정가치로 측정되고 인식된 회사의 금융자산과 금융부채는 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)				
당기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
금융자산				
당기손익-공정가치 측정 금융자산	-	-	1,404,500	1,404,500

② 전기말

(단위: 천원)				
전기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
금융자산				
당기손익-공정가치 측정 금융자산	-	-	654,500	654,500

(3) 당기 및 전기 중 공정가치 서열체계 수준 3의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)				
구분	기초	취득	처분	기말
당기손익-공정가치 측정 금융자산	654,500	750,000	-	1,404,500

② 전기말

(단위: 천원)				
구분	기초	취득	처분	기말
당기손익-공정가치 측정 금융자산	1,759,500	500,000	(1,605,000)	654,500

(4) 공정가치 산정에 사용된 가치평가기법

회사는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 공정가치에 대하여 다음과 같이 가치평가기법과 투입변수를 사용하고 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 서열체계 수준3에는 PFV와 같은 특수목적회사 등에 투자된 비활성시장 주식으로 공시되는 시장가격이 없고, 평가에 필요한 충분한 재무정보를 얻을 수 없었거나, 다양한 추정치의 발생확률을 신뢰성 있게 평가 할 수 없는 등의 이유로 원가를 공정가치의 추정치로 평가하였습니다.

① 당기말

(단위:천원)					
회사명	지분율	취득원가	공정가치	가치평가기법	투입변수
신동해투자일호PFV(주)	0.12%	10,000	10,000	과거거래이용법	유상증자금액
(주)에이파크개발	5.00%	-	-	과거거래이용법	유상증자금액
(주)아레나파크개발	5.00%	-	-	과거거래이용법	유상증자금액
(주)유에이오(*)	23.60%	94,500	94,500	과거거래이용법	유상증자금액
과천지산옥타피에프브이주식회사	1.00%	50,000	50,000	과거거래이용법	유상증자금액
육정플러스피에프브이주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
울동피에프브이(주)	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사 고덕강일10피에프브이	10.00%	500,000	500,000	과거거래이용법	유상증자금액
노곡피에프브이 주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액

계	1,404,500	1,404,500	
---	-----------	-----------	--

(*) 의결권 없는 지분을 고려하면, 유의적 영향력이 없어 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류하고 있습니다.

② 전기말

(단위:천원)					
회사명	지분율	취득원가	공정가치	가치평가기법	투입변수
신동해투자일호PFV(주)	0.12%	10,000	10,000	과거거래이용법	유상증자금액
(주)에이파크개발	5.00%	-	-	과거거래이용법	유상증자금액
(주)아레나파크개발	5.00%	-	-	과거거래이용법	유상증자금액
(주)유에이오	18.90%	94,500	94,500	과거거래이용법	유상증자금액
과천지산옥타피에프브이주식회사	1.00%	50,000	50,000	과거거래이용법	유상증자금액
옥정플러스피에프브이주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
울동피에프브이(주)	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
계		654,500	654,500		

(5) 가치평가과정

회사의 공정가치평가 정책과 절차에는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 공정가치를 포함한 모든 유의적인 공정가치 측정의 검토를 책임지는 평가부서의 운영을 포함하고 있으며, 그 결과는 재무담당임원에게 직접 보고되고 있습니다.

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

회사는 유의적인 평가 문제를 감사위원회에 보고하고 있습니다.

자산이나 부채의 공정가치를 측정하는 경우, 회사는 최대한 시장에서 관측가능한 투입변수를 사용하고 있습니다. 자산이나 부채의 공정가치를 측정하기 위해 사용되는 여러 투입변수가 공정가치 서열체계 내에서 다른 수준으로 분류되는 경우, 회사는 측정치 전체에 유의적인 공정가치 서열체계에서 가장 낮은 수준의 투입변수와 동일한 수준으로 공정가치 측정치 전체를 분류하고 있으며, 변동이 발생한 보고기간 말에 공

정가치 서열체계의 수준간 이동을 인식하고 있습니다.

11. 금융상품의 범주별 분류

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

① 당기말

(단위 : 천원)				
구분	상각후원가측정 금융자산	당기손익공정가치 측정금융자산	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	148,856,457	-	148,856,457	148,856,457
예치금	14,145	-	14,145	14,145
유가증권	-	1,404,500	1,404,500	1,404,500
대출채권	22,287,117	-	22,287,117	22,287,117
미수금	767,054	-	767,054	767,054
미수수익	2,181,064	-	2,181,064	2,181,064
보증금	1,383,826	-	1,383,826	1,383,826
계	175,489,662	1,404,500	176,894,163	176,894,163

(*) 상기 금융상품의 대부분은 성격상 수취하거나 지급할 이자가 현재의 시장이자율이나 해당 금융상품이 단기상품에 해당하여 공정가치가 장부금액과 중요하게 다르지 않습니다.

② 전기말

(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

(*) 상기 금융상품의 대부분은 성격상 수취하거나 지급할 이자가 현재의 시장이자율이나 해당 금융상품이 단기상품에 해당하여 공정가치가 장부금액과 중요하게 다르지 않습니다.

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

① 당기말

(단위 : 천원)			
구분	상각후원가측정 금융부채	장부금액	공정가치
미지급금	381,333	381,333	381,333
미지급배당금	634,913	634,913	634,913
계	1,016,246	1,016,246	1,016,246

② 전기말

(단위 : 천원)			
구분	상각후원가측정 금융부채	장부금액	공정가치
미지급금	4,572,807	4,572,807	4,572,807
미지급배당금	655,973	655,973	655,973
계	5,228,780	5,228,780	5,228,780

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

① 당기

(단위 : 천원)				
구분	당기손익공정가치 측정 금융자산	상각후원가측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합계
당기손익공정가치측정금융자산처분이익	152,875	-	-	152,875
배당금수익	1,876	-	-	1,876
이자수익	-	5,550,221	-	5,550,221
대손충당금 환입	-	5,124	-	5,124
기타대손충당금환입	-	44,206	-	44,206
대손상각비	-	(1,916,550)	-	(1,916,550)
기타대손상각비	-	(1,177,579)	-	(1,177,579)
계	154,751	2,505,422	-	2,660,173

② 전기

(단위 : 천원)				
구 분	당기손익공정가치 측정 금융자산	상각후원가측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합 계
당기손익공정가치측정금융자산처분이익	741,828	-	-	741,828
배당금수익	1,793,650	-	-	1,793,650
이자수익	-	4,453,381	-	4,453,381
대손충당금 환입	-	5,000	-	5,000
기타대손충당금환입	-	469,420	-	469,420
단기매매증권평가손실	(35,260)	-	-	(35,260)
단기매매증권처분손실	(150)	-	-	(150)
대손상각비	-	-	(3,993,673)	(3,993,673)
기타대손상각비	-	-	(1,817,559)	(1,817,559)
계	2,500,067	4,927,801	(5,811,232)	1,616,637

12. 유형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 유형자산의 내용은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)				
구분	취득가액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부가액
토지	1,845,079	-	(660,147)	1,184,932
건물	137,726	(39,473)	-	98,253
비품	2,972,584	(1,165,362)	-	1,807,221
사용권자산	3,762,700	(2,330,637)	-	1,432,063
합계	8,718,089	(3,535,471)	(660,147)	4,522,470

② 전기말

(단위: 천원)				
구분	취득가액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부가액
토지	1,845,079	-	(660,147)	1,184,932
건물	110,413	(36,215)	-	74,198
비품	1,788,819	(1,262,582)	-	526,237
사용권자산	3,256,362	(1,058,953)	-	2,197,409
합계	7,000,673	(2,357,750)	(660,147)	3,982,776

(2) 당기와 전기의 유형자산 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위:천원)					
과목	기초	증가	감소	상각비	기말
토지	1,184,932	-	-	-	1,184,932
건물	74,198	27,313	-	(3,257)	98,253
비품	526,237	1,702,568	(47)	(421,536)	1,807,222
사용권자산	2,197,408	630,580	(6,807)	(1,389,118)	1,432,063
계	3,982,775	2,360,460	(6,854)	(1,813,911)	4,522,470

② 전기

(단위:천원)								
과목	기초	회계정책 변경	증가	감소	상각비	손상차손	연결범위조정	기말
토지	1,845,079	-	-	-	-	(660,147)	-	1,184,932
건물	76,963	-	-	-	(2,765)	-	-	74,198
임차점포시설물	52,958	(14,439)	-	-	(12,256)	-	(26,263)	-
비품	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)	(1,408,069)	(660,147)	(374,875)	3,982,775

(3) 보험가입자산의 내용

당기말 및 전기말 현재 회사가 보험에 가입한 자산의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)				
보험종류	자 산	장부금액	부보액	보험회사명
화재보험(동산 및 부동산)	집기, 전산망 외	1,845,981	1,920,000	(주)KB손해보험

② 전기말

(단위: 천원)

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

13. 무형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 무형자산의 내용은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)				
구분	취득가액	상각누계액	손상차손누계액	장부가액
소프트웨어	1,600,328	(1,106,831)	-	493,497
회원권	2,976,776	-	(1,005,507)	1,971,269
전신전화가입권	484	-	-	484
합계	4,577,588	(1,106,831)	(1,005,507)	2,465,249

② 전기말

(단위: 천원)				
구분	취득가액	상각누계액	손상차손누계액	장부가액
소프트웨어	1,783,920	(1,284,699)	-	499,221
회원권	3,009,074	-	(1,005,507)	2,003,567
전신전화가입권	484	-	-	484
합계	4,793,478	(1,284,699)	(1,005,507)	2,503,272

(2) 당기와 전기의 무형자산 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위:천원)					
과목	기초	증가	감소	상각비	기말
소프트웨어	499,221	197,436	-	(203,160)	493,497
회원권	2,003,567	227,702	(260,000)	-	1,971,269
전신전화가입권	484	-	-	-	484
계	2,503,272	425,138	(260,000)	(203,160)	2,465,249

② 전기

(단위: 천원)				
과목	기초	증가	상각비	기말
소프트웨어	690,293	46,080	(237,152)	499,221
회원권	2,003,567	-	-	2,003,567
전신전화가입권	484	-	-	484
계	2,694,344	46,080	(237,152)	2,503,272

14. 대손충당금

(1) 당기와 전기의 대출채권 및 기타수취채권 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)								
구 분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실 손상 미인식	손상 인식	합 계	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실 손상 미인식	손상 인식	합 계
기초금액	1,709,971	40,161,000	21,000,000	62,870,971	2,630,887	-	5,714,546	8,345,433
Stage 간 분류 이동	-	-	-	-	-	-	-	-
- 12개월기대신용손실로 대체	6,300,000	(6,300,000)	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	-	-	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	-	(18,000,000)	18,000,000	-	(707,877)	-	707,877	-
기중순증감	3,355,172	(15,861,000)	(21,000,000)	(33,505,828)	889,169	-	396,781	1,285,950
기말금액	11,365,143	-	18,000,000	29,365,143	2,812,179	-	6,819,204	9,631,383

② 전기

(단위: 천원)								
구 분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실 손상 미인식	손상 인식	합 계	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실 손상 미인식	손상 인식	합 계
기초금액	17,885,400	18,690,000	-	36,575,400	1,972,141	-	4,533,705	6,505,846
Stage 간 분류 이동	-	-	-	-	-	-	-	-
- 12개월기대신용손실로 대체	-	-	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	-	-	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	-	(8,500,000)	8,500,000	-	(27,500)	-	27,500	-
기중순증감	(16,175,429)	29,971,000	12,500,000	26,295,571	686,246	-	1,153,341	1,839,587
기말금액	1,709,971	40,161,000	21,000,000	62,870,971	2,630,887	-	5,714,546	8,345,433

(2) 당기와 전기의 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)								
구 분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
기초금액	8,550	2,008,050	3,150,000	5,166,600	13,154	-	5,714,546	5,727,700
Stage 간 분류 이동	-	-	-	-	-	-	-	-
- 12개월 기대신용손실로 대체	267,500	(267,500)	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	-	-	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	-	(517,000)	517,000	-	(2,500)	-	2,500	-
대손상각비(대손충당금환입)	(248,024)	(1,223,550)	3,383,000	1,911,426	3,406	-	952,158	955,564
기말금액	28,026	-	7,050,000	7,078,026	14,061	-	6,669,204	6,683,265

② 전기

(단위: 천원)								
구 분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
기초금액	243,427	934,500	-	1,177,927	9,860	-	4,377,455	4,387,315
Stage 간 분류 이동	-	-	-	-	-	-	-	-
- 12개월 기대신용손실로 대체	-	-	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	-	-	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	-	(425,000)	425,000	-	(137)	-	137	-
대손상각비(대손충당금환입)	(235,878)	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

15. 충당부채

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	기말잔액
신탁위험충당부채	3,820,000	200,000	(344,200)	(2,055,800)	1,620,000

(2) 전기

(단위 : 천원)					
과 목	기초잔액	설정액	사용액	환입액	기말잔액

신탁위험충당부채	1,550,000	2,620,000	-	(350,000)	3,820,000
----------	-----------	-----------	---	-----------	-----------

16. 확정급여부채(자산)

(1) 확정급여부채(자산) 금액의 산정내역

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
기금이 적립된 확정급여채무의 현재가치	5,001,628	4,674,312
사외적립자산의 공정가치	(5,339,714)	(6,369,378)
확정급여자산(*1)	(338,086)	(1,695,065)

(*1) 당기말, 전기말 현재 확정급여채무 잔액을 초과하는 사외적립자산 338백만원(전기말 : 1,695백만원)은 재무상태표상 순확정급여자산으로 표시하였습니다.

(2) 손익계산서에 반영된 금액의 내역

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
당기근무원가	1,363,078	1,073,382
확정급여채무의 순이자요소	116,340	103,833
사외적립자산의 순이자요소	(160,412)	(98,090)
종업원급여에 포함된 총 비용	1,319,007	1,079,125

(3) 기타포괄손익으로 인식하는 재측정요소

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세차감전 재측정요소	846,673	(709,413)
법인세효과	(204,895)	171,678
법인세차감후 재측정요소	641,778	(537,735)

(4) 손익계산서에 인식한 확정급여제도 관련 비용의 계정과목별 금액

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기

판매비와관리비	1,319,007	1,079,125
---------	-----------	-----------

(5) 당기 및 전기 중 확정급여채무의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
기초 금액	4,674,312	4,513,468
당기근무원가	1,363,078	1,073,381
순이자요소	116,340	103,833
재측정요소	(910,450)	688,336
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	-	202,988
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	(1,461,765)	408,568
- 기타사항의 변동으로 인한 보험수리적손익	551,315	76,780
미지급금에서 대체	-	(82,680)
퇴직금 지급액	(241,652)	(1,622,026)
기말 금액	5,001,628	4,674,312

(6) 당기와 전기 중 사외적립자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
기초 금액	6,369,377	4,219,360
순이자요소	160,412	98,090
당해기여금불입액	300,000	2,400,000
지급액	(1,406,019)	(305,047)
재측정요소	(63,777)	(21,077)
기타원가요소	(20,279)	(21,949)
기말 금액	5,339,714	6,369,377

(7) 주요 보험수리적 가정

(단위: %)		
구 분	당 기 말	전 기 말
할인율	2.6	2.5
미래임금인상률	7	6

미래사망률	0.00 ~ 0.11	0.00 ~ 0.11
-------	-------------	-------------

(8) 확정급여채무의 민감도 분석

구분	(단위: %원)		
	가정의 변동폭	가정의 증가	가정의 감소
할인율	1%	(394,935,174)	462,748,687
임금상승률	1%	457,429,933	(398,717,067)

(9) 사외적립자산은 다음 항목으로 구성됩니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
정기예금 등	5,339,714	6,369,377

(10) 당기 및 전기의 사외적립자산의 실제 수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
사외적립자산 실제수익	96,634	77,013

(11) 미래현금흐름에 대한 확정급여제도의 영향

2021년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 예상급여금은 700백만원입니다. 확정급여채무의 가중평균만기는 7.84년(전기 7.15년)입니다. 당기말 및 전기말 현재 할인되지 않은 연금 급여지급액의 만기 분석은 아래와 같습니다.

구분	1년 미만	1년~2년 미만	2~5년 미만	5년 이상	합계
당기말 확정급여채무	682	933	1,813	3,841	7,269
전기말 확정급여채무	399	663	1,455	4,050	6,567

17. 자본

(1) 당기말과 전기말 현재 자본금 내역은 다음과 같습니다.

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)				
내역	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: 천원)						
구분	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	전 기
대손준비금 기초 예정잔액	5,158,050	1,165,500
대손준비금 추가 적립 예정액	1,543,950	3,992,550
대손준비금 기말 예정잔액	6,702,000	5,158,050

② 대손준비금 전입액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
대손준비금 반영전 당기순이익	35,312,216	31,122,082
대손준비금 전입액	(1,543,950)	(3,992,550)
대손준비금 반영후 당기순이익	33,768,266	27,129,532
가중평균유통주식수(주)	2,320,600	2,320,600
대손준비금 반영후 주당 조정이익(원)	14,552	11,691

(5) 이익잉여금

① 당기말과 전기말의 이익잉여금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
이익준비금	4,955,097	4,840,567
신탁사업적립금	14,142,135	11,029,926
전자금융사고배상준비금	1,000,000	1,000,000
대손준비금	5,158,050	1,165,500
미처분이익잉여금	94,233,072	67,285,444
계	119,488,354	85,321,437

② 당기와 전기 중 이익잉여금의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
기초금액	85,321,437	66,379,250
회계변경효과	-	(189,160)
종업원급여 재측정요소	-	(537,735)
연차배당	(1,145,300)	(11,453,000)
당기순이익	35,312,216	31,122,082
당기말금액	119,488,354	85,321,437

③ 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
구 분	당 기		전 기	
	처분예정일: 2021년 3월 24일		처분확정일: 2020년 3월 19일	
I. 미처분이익잉여금		94,233,072,300		67,285,444,069
1. 전기이월미처분이익잉여금	58,920,855,839		37,856,369,239	
2. 회계정책변경누적효과	-		(189,160,688)	
3. 연결범위변동효과	-		(966,112,093)	
4. 당기순이익	35,312,216,461		31,122,082,301	
5. 종업원급여 재측정요소	-		(537,734,690)	
II. 이익잉여금처분액		6,335,001,646		8,364,588,230
1. 대손준비금	1,543,950,000		3,992,550,000	
2. 신탁사업적립금	3,531,221,646		3,112,208,230	
3. 이익준비금	114,530,000		114,530,000	
4. 현금배당액 (주당배당금(률): 당기: 500원(10%) 전기: 500원(10%))	1,145,300,000		1,145,300,000	
III. 차기이월미처분이익잉여금		87,898,070,654		58,920,855,839

(6) 당기말 및 전기말 현재 기타포괄손익누계액의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
확정급여제도 재측정요소	641,778	-

18. 법인세비용

(1) 당기 및 전기의 법인세비용의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세부담액	11,044,472	9,423,271
과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	287,881	(17,444)
미환류소득에 대한 법인세	779,172	-
일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	497,530	(362,601)
자본에 직접 반영된 법인세비용	(204,895)	171,678
법인세비용	12,404,160	9,214,904

(2) 당기와 전기 중 자본에 직접 가감되는 항목과 관련된 이연법인세자산(부채)의 증

감내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)								
구분	차감할 일시적차이				이연법인세자산			
	기초잔액	증가	감소	기말잔액	기초잔액	증가	감소	기말잔액
보험수리적손익	2,482,402	-	(846,673)	1,635,729	569,511	-	(204,895)	364,616

② 전기

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

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	47,716,377	40,195,785
- 계속사업	47,716,377	40,875,723
- 중단사업	-	(679,938)
적용세율에 따른 법인세	11,127,363	9,307,380
조정사항	비공제비용	290,358
	당기에 인식한 과거기간 법인세	287,881
	미환류소득 관련 법인세	779,172
	기타	(80,614)
법인세비용	12,404,160	9,214,904
유효세율	26.00%	22.93%

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

① 당기

(단위: 천원)		
	차감할(가산할) 일시적차이	이연법인세자산(부채)

과 목	기초잔액	증 가	감 소	기말잔액	기초잔액	증 가	감 소	기말잔액
퇴직급여충당부채	4,674,312	568,968	1,406,019	3,837,261	1,131,184	137,690	340,257	928,617
퇴직연금운용자산	(4,674,312)	(568,968)	(1,406,019)	(3,837,261)	(1,131,184)	(137,690)	(340,257)	(928,617)
미수수익	(97,160)	-	(97,160)	-	(23,513)	-	(23,513)	-
주식	1	-	1	-	-	-	-	-
토지	660,147	-	-	660,147	159,756	-	-	159,756
감가상각비	65,353	-	-	65,353	15,815	-	-	15,815
무형자산손상차손	479,716	-	-	479,716	116,091	-	-	116,091
기타자산손상차손	525,792	-	-	525,792	127,242	-	-	127,242
사용권자산	(2,197,408)	1,389,118	630,580	(1,438,870)	(531,773)	336,167	152,600	(348,206)
리스부채	2,443,226	630,579	1,526,711	1,547,094	591,261	152,600	369,464	374,397
신탁위험충당부채	3,820,000	1,620,000	3,820,000	1,620,000	924,440	392,040	924,440	392,040
연차수당	356,041	478,161	356,041	478,161	86,162	115,715	86,162	115,715
법률자문수수료	25,750	40,000	25,750	40,000	6,232	9,680	6,232	9,680
업무용승용차	217,708	48,154	-	265,862	52,685	11,653	-	64,338
계	6,299,166	4,206,012	6,261,923	4,243,255	1,524,398	1,017,855	1,515,385	1,026,868

② 전기

(단위: 천원)								
과 목	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)			
	기초잔액	증 가	감 소	기말잔액	기초잔액	증 가	감 소	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	-	3,431,590	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

(5) 당기말 현재 일시적차이의 법인세효과는 당해 일시적차이가 소멸되는 회계연도

의 미래예상세율을 적용하여 산정하였는 바, 2020년 이후 실현분에 대해서는 미래소멸되는 시점의 예상 적용세율인 24.2%를 적용하여 산정하였습니다.

(6) 이연법인세자산으로 인식한 차감할 일시적차이등에 대한 실현가능성의 판단근거는 회사의 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	당기말	전기말
이연법인세자산	2,303,692	3,210,867
이연법인세부채	(1,276,824)	(1,686,469)
계	1,026,868	1,524,398
당기법인세자산	4,309,790	4,566,546
당기법인세부채	(11,823,644)	(9,423,271)
계	(7,513,854)	(4,856,725)

19. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기의 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)				
내역	당기		전기	
	계속사업	중단사업	계속사업	중단사업
당기순이익	35,312,216,461	-	31,586,026,901	(463,944,600)
가중평균유통주식수(주)	2,320,600	-	2,320,600	2,320,600
기본주당순이익	15,217	-	13,611	(200)

가중평균유통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주)

내역	당기	전기
기초발행보통주식수	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.

20. 우발부채 및 약정사항

(1) 당기말 및 전기말 현재 회사가 피고로 계류중인 소송사건 중 중요한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)		
구분	당기말	전기말
사건수	272	250
소송금액	235,731	189,805

당기말 현재 2건의 소송사건에 대해 신탁위험충당부채에 반영하고 있으며, 그 외의 소송에 대해서는 최종결과를 예측할 수 없거나, 상기 소송의 결과가 회사의 영업이나 재무상태에 미칠 영향이 중요하지 않을 것으로 예측하고 있습니다. 신탁사업과 관련된 소송은 패소시 판결원리금이 신탁계정에서 지급되거나 신탁관계인에게 구상가능합니다.

(2) 당기말 및 전기말 현재 회사가 체결한 금융기관과의 대출한도 약정내역은 없습니다.

(3) 당기말 현재 회사는 신탁사업의 인허가 등을 위하여 주택도시보증공사로부터 6,697,054 백만원(전기말 4,887,812 백만원), 서울보증보험으로부터 102,801 백만원(전기말 37,504 백만원)의 이행지급보증을 제공받고 있습니다. 상기 인허가보증보험 등은 회사의 고유계정과는 무관한 신탁사업 수행과 관련하여 가입된 신탁계정관련 보

증입니다.

(4) 당기말 현재 회사는 부산광역시 해운대구 우동 주상복합 등 44건의 사업 관련 책임준공의무부담을 약정하였습니다. 책임준공형관리형토지신탁은 시공사의 책임준공의무미이행시 책임준공의무를 부담하고, 회사가 책임준공의무를 이행하지 못할 경우대출금융기관에 발생한 손해를 배상하는 의무를 부담하는 신탁입니다. 회사의 당기말 기준 책임준공형관리형토지신탁 사업에 투입된 PF 대출금융기관의 총 PF대출금액은 1,389,356백만원입니다. 이러한 책임준공의무부담약정과 관련하여 추가적인 손실이 발생할 수 있으나, 그 가능성이 높지 아니하고 손실금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없어 당기말 재무제표에는 이러한 영향을 반영하지 아니하였습니다.

(5) 당기말 현재 회사는 인천 남동구 지식산업센터 등 5건의 차입형토지신탁 계약과 관련해서 총사업비의 일부를 신탁계정대여 할 수 있으며, 진행중인 사업장의 추가최대 대여금액(미사용한도)은 43,320백만원입니다. 해당 사업들과 관련하여 회사의 신탁계정대여 여부는 무조건적인 ,지급의무는 아니며, 고유계정 및 각 신탁사업의 자금수지 계획 등 제반사항을 전반적으로 고려하여 판단하게 됩니다.

21. 특수관계자 거래

(1) 당기말 현재 회사의 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자
지배기업	(주)우리금융지주
주요 경영진	임 원
기타 특수관계자	개인대주주, (주)우리금융지주의 종속기업 및 관계기업 등

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

① 당기

(단위: 천원)					
과 목	특수관계자	기초장부가액	증가액	감소액	기말장부가액
대여금	주요 경영진	100,857	-	(60,857)	40,000

② 전기

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

(3) 당기와 전기의 특수관계자에 대한 손익 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	계정과목	당 기	전 기
(주)우리은행	이자수익	256,429	-
	수수료수익	1,456,270	-
	수수료비용	157,908	-
우리종합금융(주)	이자수익	176,781	-
우리에프아이에스(주)	수수료비용	13,691	-
주요 경영진	이자수익	1,837	1,629

(4) 당기와 전기말 현재 특수관계자와의 채권·채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	계정과목	당 기 말	전 기 말
(주)우리은행	현금성자산	105,856,457	-
	미수수익	20,603	-
우리종합금융(주)	현금성자산	43,000,000	-
	미수수익	34,268	-
(주)우리카드	미지급금	282,358	-
개인대주주	미지급금	-	155,000

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
단기급여	2,688,029	2,990,872

퇴직급여	163,208	200,969
계	2,851,237	3,191,841

(6) 당기와 전기말 현재 특수관계자에게 제공받은 보증내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	구분	당기말	전기말
주식회사 우리카드	미사용한도	817,642	-

(7) 당기 중 당사는 특수관계자인 (주)우리금융지주에 780,000천원, 개인대주주에 325,300천원 배당금 지급하였으며 전기 중 배당금의 지급은 없습니다.

22. 리스

회사가 리스이용자인 경우의 리스에 대한 정보는 다음과 같습니다.

(1) 재무상태표에 인식된 금액

리스와 관련해 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
사용권자산		
부동산	966,152	2,117,806
차량운반구	465,912	79,602
합계	1,432,063	2,197,408

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
리스부채		
유동	1,274,176	1,390,386
비유동	272,919	1,052,841
합계	1,547,095	2,443,227

당기 중 증가된 사용권자산은 630,580천원(전기 749,938천원)입니다.

(2) 손익계산서에 인식된 금액

리스와 관련해서 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
사용권자산의 감가상각비		
부동산	1,216,678	1,035,356
차량운반구	172,440	111,337
합계	1,389,118	1,146,693
리스부채에 대한 이자비용(영업비용에 포함)	86,302	120,399
단기리스료(판매관리비에 포함)	183,286	162,813
단기리스가 아닌 소액자산 리스료(판매관리비에 포함)	151,448	114,749

당기 중 리스의 총 현금유출은 1,940,989천원(전기 1,372,133천원)입니다.

23. 비연결구조화기업

(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)		
구분	당기말	전기말
비연결구조화기업 자산총액	613,702,218	152,257,411

비연결구조화기업 관여로 인해 인식한 자산	23,806,650	57,927,986
당기손익공정가치측정금융자산	1,404,500	654,500
상각후원가측정금융자산	22,402,150	57,273,485
비연결구조화기업 관여로 인해 인식한 부채	400,000	2,807,560
선수금	400,000	1,607,560
신탁위험충당부채	-	1,200,000
최대손실 노출액	67,126,650	77,116,985
금융자산	23,806,650	57,927,985
신용공여	43,320,000	19,189,000
비연결구조화기업으로부터 손실	2,363,415	5,218,435

24. 영업부문

회사의 경영진은 부문에 자원을 배분하고 부문의 성과를 평가하기 위하여 회사의 최고경영의사결정자에게 보고되는 정보에 기초하여 영업부문을 결정하고 있으며, 한국채택국제회계기준 제1108호 '영업부문'에 따른 회사의 보고부문은 단일부문입니다.

25. 중단영업

회사는 전기 중 우리금융지주사 편입을 위해 종속기업인 국제자산운용 지분을 매각하였고 전기말 현재 종속기업은 없습니다. 이에 비교표시된 전기 재무제표는 국제자산운용 주식회사에서 발생한 손익을 중단사업손익으로 구분하여 표시된 연결재무제표입니다.

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

(단위: 천원)		
구분	당 기	전 기
영업수익	-	319,014
영업비용	-	998,952
영업손실	-	679,938
영업외수익	-	-
영업외비용	-	-

(단위: 천원)		
구분	당 기	전 기
중단사업세전손실	-	679,938
법인세효과	-	(74,793)
중단사업손실	-	605,145

(2) 당기와 전기 중 중단사업활동에서 발생한 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당 기	전 기
영업활동현금흐름	-	(236,089)
투자활동현금흐름	-	455,373
재무활동현금흐름	-	(74,422)
계	-	144,862

내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 우리자산신탁 주식회사의 2020년 12월 31일자로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제8조에 따라 첨부하는 것입니다.

첨부 : 1. 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서
2. 회사의 내부회계관리제도 운영실태보고서

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

우리자산신탁 주식회사
대표이사 귀하

2021년 3월 12일

우리는 첨부된 우리자산신탁 주식회사의 2020년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 우리자산신탁 주식회사의 경영진에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는데 있습니다. 회사의 경영진은 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 "본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2020년 12월 31일 현재 회사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도모범기준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다."라고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영진이 제시한 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영진의 내부회계관리제도의 운영실태보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한

적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다. 그러나 회사는 비상장대기업으로서 경영진의 내부회계관리제도 구축과 운영, 그리고 이에 대한 운영실태보고는 내부회계관리제도모범규준 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.

경영진의 내부회계관리제도 운영실태보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영진의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도모범규준 제5장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

우리의 검토는 2020년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2020년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이거나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

삼 일 회 계 법 인
대표이사 윤 훈 수

회사의 내부회계관리제도 운영실태 평가보고서

우리자산신탁 주식회사

대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태보고서

우리자산신탁 주식회사
주주, 이사회 및 감사위원회 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2020년 1월 1일부터 12월 31일까지의 기간에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

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

본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2020년 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 인지 아니함을 확인하였습니다. 또한 본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용에 중대한 오해를 일으키는 내용이 기재되거나 표시되지 아니하였다는 사실을 확인하였으며, 충분한 주의를 다하여 보고 내용의 기재사항을 적절 확인 검토하였습니다.

2021년 1월 29일

우리자산신탁 주식회사

대 표 이 사 이 장 지 

대 표 이 사 이 장 하 

내부회계관리자 조 광 

운영실태평가보고서

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	우리자산신탁 주식회사			
감사대상 사업연도	2020.01.01	부터	2020.12.31	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		5	1	2	1	3	3	1	-	1	-	-	-	12	5
투입 시간	분·반기검토	-	24	32	168	461	192	117	-	-	-	-	-	610	384
	감사	10	12	19	110	216	104	75	-	5	-	-	-	325	226
	합계	10	36	51	278	677	296	192	-	5	-	-	-	935	610

회사의 전기 재무제표는 타감사인이 감사하였으며, 비교표시된 전기 투입 인원수 및 시간은 전기 감사인이 작성한 외부감사실시내용에 기재된 내용입니다.

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역				
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2020.9.28~10.02			5 일
	주요내용	감사경험, 회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사절차의 범위와 시기 등을 결정 감사경험, 회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사절차의 범위와 시기 등을 결정			
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용
			상주	비상주	
	2020년 11월 25일 ~11월 27일	3 일	4 명	1 명	통제활동에 대한 이해 및 평가
재고자산실사(입회)	2021년 1월 19일 ~1월 24일	5 일	4 명	1 명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대해 질문, 분석적절차, 표본점 검(문서검증, 재계산등)
	실사(입회)시기	-			- 일
	실사(입회)장소	-			
	실사(입회)대상	-			

금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-		-	일	
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	○	변호사조회	○
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2020년 10월 2일, 2021년 3월 12일				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-		-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2020년 10월 02일	회사:감사위원회 감사인: 담당이사 외 1	서면회의	감사팀 구성, 경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성, 감사전략
2	2021년 03월 12일	회사:감사위원회 감사인: 담당이사 외 1	서면회의	기말감사 주요 발견사항, 감사인의 독립성 등