

우리자산신탁 주식회사

분기 재무제표에 대한
검 토 보 고 서

제 26 기 3분기

2025년 01월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

제 25 기 3분기

2024년 01월 01일 부터

2024년 09월 30일 까지

삼 정 회 계 법 인

목 차

	페이지
분기재무제표 검토보고서.....	1
(첨부)분기재무제표	
요약분기재무상태표	4
요약분기포괄손익계산서	6
요약분기자본변동표	8
요약분기현금흐름표	9
주석	11

분기재무제표 검토보고서

우리자산신탁 주식회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 11월 12일

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 우리자산신탁 주식회사(이하 "회사")의 요약분기재무제표를 검토하였습니다. 동 요약분기재무제표는 2025년 9월 30일 현재의 요약분기재무상태표, 2025년과 2024년 9월 30일로 종료되는 3개월 및 9개월 보고기간의 요약분기포괄손익계산서와, 9개월 보고기간의 요약분기자본변동표 및 요약분기현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보와기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

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

감사인의 책임

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

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



검토의견

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

기타사항

본인은 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2025년 2월 28일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시 목적으로 첨부한 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사 받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

삼 정 회 계 법 인

대 표 이 사 김 교 태



이 검토보고서는 검토보고서일(2025년 11월 12일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 요약분기재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)분 기 재 무 제 표

우리자산신탁 주식회사

제 26 기 3분기

2025년 01월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

제 25 기 3분기

2024년 01월 01일 부터

2024년 09월 30일 까지

"첨부된 요약분기재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

우리자산신탁 주식회사 대표이사 김 범 석

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 301(역삼동,우리금융강남타워)
(전 화) 02-6202-3000

요약분기재무상태표

제26(당)기 3분기 : 2025년 09월 30일 현재

제25(전)기 : 2024년 12월 31일 현재

우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과목	제26(당)기 3분기말		제25(전)기말	
자산				
I. 현금및예치금(주석3,6,10)		162,265,476,814		259,056,086,310
1. 현금및현금성자산	161,824,924,067		258,757,767,473	
2. 예치금	440,552,747		298,318,837	
II. 유가증권(주석3,8,9,10)		7,142,568,331		7,955,785,916
1. 당기손익공정가치측정금융자산	7,142,568,331		7,955,785,916	
III. 대출채권(주석3,7,10,13)		79,985,946,999		165,976,571,660
1. 대여금	1,981,076,185		1,695,823,636	
2. 신탁계정대	289,739,466,183		260,104,451,976	
3. 대손충당금	(211,734,595,369)		(95,823,703,952)	
IV. 유형자산(주석11,22)		4,607,977,838		6,250,370,402
1. 토지	1,845,078,753		1,845,078,753	
2. 건물	137,725,586		137,725,586	
3. 비품	4,874,367,167		4,882,870,876	
4. 사용권자산	11,643,174,839		11,259,839,252	
5. 감가상각누계액	(13,232,221,507)		(11,214,997,065)	
6. 손상차손누계액	(660,147,000)		(660,147,000)	
V. 기타자산		68,435,761,085		60,040,361,814
1. 미수금(주석3,10,13)	120,921,068,433		27,954,058,349	
2. 미수수익(주석3,10,13)	35,890,121,542		31,612,223,096	
3. 선급비용	35,533,064		69,197,200	
4. 선급금	160,000		10,260,000	
5. 선급제세	-		1,130,188,973	
6. 보증금(주석3,10,13)	1,927,459,780		1,767,814,580	
7. 무형자산(주석12)	7,900,623,177		8,742,141,212	
8. 이연법인세자산(주석18)	7,496,753,436		3,957,663,173	
9. 순확정급여자산(주석15)	828,751,448		1,109,666,982	
10. 기타	129,900,000		129,900,000	
11. 대손충당금(주석3,10,13)	(106,694,609,795)		(16,442,751,751)	
자산 총계		322,437,731,067		499,279,176,102
부채				
I. 기타부채		43,701,120,152		39,470,184,419
1. 확정급여채무(주석15)	7,310,639,887		6,469,839,932	
사외적립자산(주석15)	(7,310,639,887)		(6,469,839,932)	
2. 신탁위험충당부채(주석14)	15,092,320,753		7,943,014,100	
3. 복구충당부채(주석14)	583,822,034		568,080,281	

과 목	제26(당)기 3분기말		제25(전)기말	
4. 기타충당부채(주석14)	8,852,911,065		3,877,829,066	
5. 미지급금(주석3,10)	4,728,662,423		7,186,944,456	
6. 리스부채(주석3,10,22)	2,592,639,245		3,933,492,306	
7. 선수금	11,305,807,161		15,850,502,422	
8. 제세금예수금	544,957,471		110,321,788	
부채 총계		43,701,120,152		39,470,184,419
자본				
I. 자본금(주석16)		16,913,225,000		16,913,225,000
1. 보통주자본금	16,913,225,000		16,913,225,000	
II. 자본잉여금(주석16)		194,747,560,940		194,747,560,940
1. 주식발행초과금	194,660,310,940		194,660,310,940	
2. 자기주식처분이익	87,250,000		87,250,000	
III. 자본조정(주석16)		(2,583,000,000)		(2,583,000,000)
1. 감자차손	(2,583,000,000)		(2,583,000,000)	
IV. 기타포괄손익누계액(주석16)		(113,557,653)		(39,759,591)
V. 이익잉여금(주석16)		69,772,382,628		250,770,965,334
(대손준비금 적립액)		(31,406,678,498)		(5,633,183,341)
(대손준비금 환입(전입)필요액)		21,287,751,866		(25,773,495,157)
자본 총계		278,736,610,915		459,808,991,683
부채와 자본 총계		322,437,731,067		499,279,176,102

" 첨부된 주석은 본 요약분기재무제표의 일부입니다. "

요약 분 기 포 괄 손 익 계 산 서

제26(당)기 3분기 : 2025년 1월 1일부터 2025년 9월 30일까지

제25(전)기 3분기 : 2024년 1월 1일부터 2024년 9월 30일까지

우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과 목	제26(당) 3분기				제25(전) 3분기			
	3개월		누적		3개월		누적	
I. 영업수익		22,129,329,145		61,645,649,006		38,940,648,305		97,204,163,405
1. 수수료수익(주석17)		16,925,967,339		43,694,287,257		21,266,891,915		61,984,509,901
1) 신탁보수	13,790,045,786		34,421,205,189		17,821,672,873		50,833,339,169	
토지신탁(분양형)	4,337,999,688		5,328,863,688		140,880,000		1,036,021,000	
토지신탁(책임준공형)	650,634,635		5,865,407,967		5,814,236,662		19,601,271,467	
토지신탁(관리형)	4,967,393,985		11,452,225,110		4,099,848,956		12,422,529,741	
관리신탁	40,201,590		62,602,999		5,896,858		12,543,247	
처분신탁	5,025,455		18,225,455		203,600,000		433,200,000	
담보신탁	3,787,353,724		11,689,601,075		7,224,833,098		16,992,538,606	
분양관리신탁	-		-		330,940,587		330,940,587	
관리처분신탁	1,436,709		4,278,895		1,436,712		4,294,521	
2) 대리업무보수	2,790,014,385		8,286,860,565		2,868,305,911		9,969,509,779	
3) 리츠업무보수	342,907,168		858,721,503		534,413,131		955,160,953	
4) 기타	3,000,000		127,500,000		42,500,000		226,500,000	
2. 유가증권평가및처분이익(주석10)		733,247		18,657,559		435,862		3,699,937
1) 당기손익공정가치측정금융자산처분이익	-		1,234,286		-		-	
2) 당기손익공정가치측정금융자산평가이익	733,247		17,423,273		435,862		3,699,937	
3. 이자수익(주석10)		5,201,233,854		17,555,544,226		7,622,059,889		17,472,131,563
1) 대여금이자	12,198,365		34,667,254		10,747,641		32,228,144	
2) 예금이자	890,551,537		3,895,943,329		2,542,358,062		7,007,146,902	
3) 신탁계정대이자	3,883,254,014		13,128,424,808		4,164,313,420		9,509,766,640	
4) 기타이자	415,229,938		496,508,835		904,640,766		922,989,877	
4. 기타의 영업수익		1,394,705		377,159,964		10,051,260,639		17,743,822,004
1) 배당금수익(주석10)	-		32,500,000		7,950,819		243,526,213	
2) 신탁위험충당부채환입액(주석14)	-		170,000,000		-		1,236,985,900	
3) 기타충당부채환입액(주석14)	-		-		10,043,309,820		16,263,309,891	
4) 기타대손충당금환입액(주석10,13)	1,394,705		174,659,964		-		-	
II. 영업비용		113,152,776,283		246,198,949,917		27,689,720,699		74,474,080,825
1. 유가증권평가및처분손실(주석10)		2,903,286		3,946,572		126,870,000		349,980,000
1) 당기손익공정가치측정금융자산평가손실	2,903,286		3,946,572		126,870,000		349,980,000	
2. 이자비용(주석10,22)		30,137,663		109,642,524		60,459,760		221,558,892
1) 리스부채이자	24,842,532		93,900,771		55,354,134		206,380,513	
2) 복구충당부채이자	5,295,131		15,741,753		5,105,626		15,178,379	
3. 대출채권평가및처분손실(주석10,13)		84,423,206,376		115,514,065,026		13,841,883,798		39,112,462,969
1) 대손상각비	84,423,206,376		115,514,065,026		13,841,883,798		39,112,462,969	
4. 판매비와관리비		9,790,941,145		27,453,562,744		9,348,663,509		27,571,358,595
1) 급여	4,584,987,780		13,039,654,333		4,222,262,751		12,445,882,024	
2) 퇴직급여(주석15)	278,157,030		842,017,637		317,085,692		992,192,058	
3) 복리후생비	1,588,228,199		4,031,228,711		1,475,853,802		4,206,446,096	
4) 전산운용비	159,878,114		532,446,156		140,103,841		437,036,250	
5) 임차료	74,520,469		198,846,315		74,401,220		219,555,431	
6) 지급수수료	671,417,727		1,710,392,864		452,478,933		1,462,416,563	
7) 업무추진비	556,607,862		1,390,154,158		550,764,860		1,481,482,224	
8) 감가상각비(주석11)	845,919,879		2,554,832,548		906,654,789		2,614,136,342	
9) 연수비	59,823,830		119,696,864		29,358,858		74,927,698	
10) 무형자산상각비(주석12)	282,409,968		852,018,035		281,260,256		836,142,756	

과목	제26(당) 3분기				제25(전) 3분기			
	3개월		누적		3개월		누적	
11) 세금과공과금	341,779,444		932,045,008		387,726,961		1,211,624,761	
12) 판매지원비	-		-		140,663,000		444,445,189	
13) 인채비	13,832,000		34,723,965		5,539,818		27,629,454	
14) 여비교통비	67,621,473		203,525,479		114,740,367		252,147,050	
15) 차량유지비	60,277,055		193,702,657		75,782,137		235,193,139	
16) 소모품비	16,940,690		50,030,919		15,836,102		61,351,179	
17) 수도광열비	3,290		9,700		4,350		8,700	
18) 보험료	15,462,033		16,444,419		610,293		1,592,679	
19) 행사비	11,469,602		28,875,038		60,000		15,546,360	
20) 도서신문비	1,350,000		4,380,000		825,000		3,314,400	
21) 통신비	107,343,145		313,380,800		100,198,539		300,952,724	
22) 운반비	11,384,060		29,262,860		12,138,200		40,256,600	
23) 수선비	5,460,000		266,294,273		6,870,000		79,480,560	
24) 광고선전비	32,967,515		91,643,005		32,343,450		112,100,578	
25) 회의비	2,249,990		14,307,000		4,250,300		11,547,780	
26) 기타	850,000		3,650,000		850,000		3,950,000	
5. 기타의 영업비용		18,905,587,813		103,117,733,051		4,311,843,632		7,218,720,369
1) 기타대손상각비(주석10,13)	19,213,066,534		90,426,518,008		3,900,132,584		6,766,361,328	
2) 신약위험충당부채전입액(주석14)	586,664,660		7,319,306,653		-		-	
3) 기타충당부채전입액(주석14)	(894,143,381)		5,371,908,390		411,711,048		452,359,041	
III. 영업이익(손실)		(91,023,447,138)		(184,553,300,911)		11,250,927,606		22,730,082,580
IV. 영업외수익		38,740,430		61,699,735		216,627		540,962,593
1. 유형자산처분이익	210,000		210,000		-		1,277,000	
2. 무형자산손상차손환입(주석12)	5,000,000		13,850,000		-		19,712,608	
3. 리스변경해지이익	4,321,775		4,321,775		-		-	
4. 기타영업외수익	29,208,655		43,317,960		216,627		519,972,985	
V. 영업외비용		10,348,179		17,712,749		26,712,608		160,538,498
1. 무형자산손상차손(주석12)	8,000,000		15,350,000		26,712,608		160,462,608	
2. 기타	2,348,179		2,362,749		-		75,890	
VI. 법인세비용차감 전순이익(손실)		(90,995,054,887)		(184,509,313,925)		11,224,431,625		23,110,506,675
VII. 법인세비용(수익)(주석18)		5,500,257		(3,510,731,219)		2,822,941,974		5,699,345,845
VIII. 분기순이익(손실)		(91,000,555,144)		(180,998,582,706)		8,401,489,651		17,411,160,830
IX. 기타포괄손실		(21,846,125)		(73,798,062)		(29,256,072)		(79,573,126)
후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않는 항목		(21,846,125)		(73,798,062)		(29,256,072)		(79,573,126)
1. 확정급여제도의 재측정요소(주석15)	(21,846,125)		(73,798,062)		(29,256,072)		(79,573,126)	
X. 총포괄이익(손실)		(91,022,401,269)		(181,072,380,768)		8,372,233,579		17,331,587,704
XI. 주당이익(주석19)								
1. 기본주당이익(손실)		(26,902)		(53,508)		2,579		5,681

"첨부된 주석은 본 요약분기재무제표의 일부입니다."

요약분기자본변동표

제26(당)기 3분기 : 2025년 1월 1일부터 2025년 9월 30일까지

제25(전)기 3분기 : 2024년 1월 1일부터 2024년 9월 30일까지

우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과목	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄손익 누계액	이익잉여금	합계
2024.01.01 전기초	15,293,000,000	87,250,000	(6,273,000,000)	154,188,860	248,967,627,577	258,229,066,437
자기주식소각	(3,690,000,000)	-	3,690,000,000	-	-	-
유상증자	5,310,225,000	194,660,310,940	-	-	-	199,970,535,940
분기순이익	-	-	-	-	17,411,160,830	17,411,160,830
확정급여제도의 재측정요소	-	-	-	(79,573,126)	-	(79,573,126)
2024.09.30 전분기말	16,913,225,000	194,747,560,940	(2,583,000,000)	74,615,734	266,378,788,407	475,531,190,081
2025.01.01 당기초	16,913,225,000	194,747,560,940	(2,583,000,000)	(39,759,591)	250,770,965,334	459,808,991,683
분기순손실	-	-	-	-	(180,998,582,706)	(180,998,582,706)
확정급여제도의 재측정요소	-	-	-	(73,798,062)	-	(73,798,062)
2025.09.30 당분기말	16,913,225,000	194,747,560,940	(2,583,000,000)	(113,557,653)	69,772,382,628	278,736,610,915

" 첨부된 주석은 본 요약분기재무제표의 일부입니다. "

요약분기현금흐름표

제26(당)기 3분기 : 2025년 1월 1일부터 2025년 9월 30일까지

제25(전)기 3분기 : 2024년 1월 1일부터 2024년 9월 30일까지

우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

구 분	제26(당) 3분기	제25(전) 3분기
영업활동으로 인한 현금흐름	(94,912,879,049)	(72,117,674,765)
1. 분기순이익(손실)	(180,998,582,706)	17,411,160,830
2. 분기순이익(손실) 조정을 위한 가감	201,478,266,143	21,391,425,755
당기손익공정가치측정금융자산평가손실	3,946,572	349,980,000
퇴직급여	834,471,090	939,232,071
감가상각비	2,554,832,548	2,614,136,342
대손상각비	115,514,065,026	39,112,462,969
무형자산상각비	852,018,035	836,142,756
기타대손상각비	90,426,518,008	6,766,361,328
이자비용	109,642,524	221,558,892
무형자산손상차손	15,350,000	160,462,608
신탁위험충당부채전입액	7,319,306,653	-
기타충당부채전입액	5,371,908,390	452,359,041
당기손익공정가치측정금융자산처분이익	(1,234,286)	-
당기손익공정가치측정금융자산평가이익	(17,423,273)	(3,699,937)
신탁위험충당부채환입액	(170,000,000)	(1,236,985,900)
기타충당부채환입액	-	(16,263,309,891)
기타대손충당금환입	(174,659,964)	-
유형자산처분이익	(210,000)	(1,277,000)
무형자산손상차손환입	(13,850,000)	(19,712,608)
법인세비용(수익)	(3,510,731,219)	5,699,345,845
이자수익	(17,555,544,226)	(17,472,131,563)
배당금수익	(32,500,000)	(243,526,213)
리스변경해지이익	(4,321,775)	-
기타영업외수익	(43,317,960)	(519,972,985)
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(127,490,024,927)	(119,496,321,968)
신탁계정대의 증가	(29,635,014,207)	(112,805,880,498)
미수금의 감소(증가)	(92,967,010,084)	3,378,432,827
미수수익의 감소(증가)	2,247,083,541	(2,529,966,992)
선급비용의 감소	33,664,136	25,141,700
선급금의 감소	10,100,000	499,650,000
순확정급여자산의 감소	280,915,534	1,219,798,634
미지급금의 감소	(2,414,964,073)	(3,649,472,872)
선수금의 감소	(4,544,695,261)	(4,799,769,152)
제세금예수금의 증가	434,635,683	172,917,274
확정급여채무의 감소	(236,957,572)	(365,338,631)
사외적립자산의 증가	(697,782,624)	(641,834,258)

구 분	제26(당) 3분기		제25(전) 3분기	
4. 이자의 수취	11,030,562,239		17,479,655,047	
5. 배당금의 수취	32,500,000		243,526,213	
6. 이자의 지급	(93,900,771)		(206,997,249)	
7. 법인세의 환급(납부)	1,128,300,973		(8,940,123,393)	
투자활동으로 인한 현금흐름		171,817,622		964,567,934
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	1,373,444,823		2,702,864,076	
예치금의 감소	-		1,813,387,861	
당기손익공정가치측정금융자산의 처분	1,172,928,572		500,000,200	
임직원대여금의 감소	141,747,451		363,176,015	
보증금의 감소	58,518,800		25,000,000	
유형자산의 처분	250,000		1,300,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(1,201,627,201)		(1,738,296,142)	
예치금의 증가	142,233,910		3,296,421	
당기손익공정가치측정금융자산의 취득	345,000,000		141,902,021	
임직원대여금의 증가	427,000,000		340,000,000	
유형자산의 취득	57,229,291		220,545,200	
무형자산의 취득	12,000,000		892,552,500	
보증금의 증가	218,164,000		140,000,000	
재무활동으로 인한 현금흐름		(2,191,781,979)		198,093,017,199
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		199,970,535,940	
유상증자	-		199,970,535,940	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(2,191,781,979)		(1,877,518,741)	
리스부채의 상환	2,191,781,979		1,877,518,741	
현금및현금성자산의 증감		(96,932,843,406)		126,939,910,368
기초 현금및현금성자산		258,757,767,473		171,859,710,507
분기말 현금및현금성자산		161,824,924,067		298,799,620,875

" 첨부된 주석은 본 요약분기 재무제표의 일부입니다. "

주석

제 26(당)기 3분기 : 2025년 9월 30일 현재

제 25(전)기 3분기 : 2024년 9월 30일 현재

우리자산신탁 주식회사

1. 일반 사항

우리자산신탁주식회사(이하, '회사')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. 2024년 3월 유상증자와 자기주식 소각 및 2024년 4월과 11월, 2025년 7월 기타주주 지분양수도를 거쳐 2025년 7월 31일부 대주주(주식회사 우리금융지주)의 완전자회사(지분율:100%)가 되었습니다.

회사의 본사는 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)에 소재하고 있으며, 설립시 납입자본금은 3,000백만원이었으며, 합병 및 유상증자와 자기주식 소각을 거쳐 당분기말 현재 납입자본금은 16,913백만원입니다.

당분기말과 전기말 현재 회사의 주요 주주의 현황은 아래와 같습니다.

주주명	당분기말		전기말	
	보유주식수(주)	지분율(%)	보유주식수(주)	지분율(%)
(주)우리금융지주	3,382,645	100.00	3,368,645	99.59
기타	-	-	14,000	0.41
합계	3,382,645	100.00	3,382,645	100.00

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

회사의 요약분기재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되는 요약중간재무제표입니다. 동 재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었으며, 연차재무제표에서 요구되는 정보에 비하여 적은 정보를 포함하고 있습니다. 동 요약분기재무제표에 대한 이해를 위해서는 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 2024년 12월 31일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

요약분기재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 2024년 12월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

(1) 회사가 적용한 제·개정 기준서 및 해석서

회사는 재무제표에 대하여 2025년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

1) 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과'와 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여

통화의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물환율을 추정하며 관련 정보를 공시하도록 하고 있습니다. 동 개정사항으로 인해 중간재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

회사는 재무제표에 대하여 다음의 제·개정 기준서 및 해석서가 제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니하였습니다.

1) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1107호 '금융상품: 공시'

실무에서 제기된 의문에 대응하고 새로운 요구사항을 포함하기 위해 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'과 제1107호 '금융상품: 공시'가 개정되었습니다. 동 개정사항

은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 주요 개정내용은 다음과 같습니다. 회사는 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향을 검토 중에 있습니다.

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

2) 한국채택국제회계기준 연차개선

한국채택국제회계기준 연차개선은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향을 검토 중에 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' : K-IFRS 최초 채택시 위험회피회계 적용
- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' : 원가법
- 기업회계기준서 제1107호 '금융상품:공시' : 제거 손익, 실무적용지침
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' : 리스부채의 제거 회계처리와 거래가격의 정의
- 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표' : 사실상의 대리인 결정

(3) 추정과 판단

중요한 회계추정 및 가정은 역사적인 경험과 합리적으로 발생가능하다고 판단되는 미래의 사건에 대한 기대를 포함하는 여러 요인들에 근거하여 계속적으로 평가되고 있습니다. 이러한 정의를 근거로 산출된 회계추정치는 실제 발생결과와 일치하지 않을 수 있습니다.

요약분기재무제표를 작성함에 있어, 경영진은 회계정책의 적용과 자산·부채 및 수익·비용에 영향을 미치는 판단, 추정 및 가정을 해야 합니다. 따라서, 실제 결과는 이러한 추정치와 다를 수 있습니다.

요약분기재무제표 작성을 위해 회계정책의 적용과 추정 불확실성의 주요원천에 대해 경영진이 내린 중요한 판단은 2024년 12월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차 재무제표와 동일합니다.

3. 위험관리

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 현금 및 현금성자산, 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 지분증권 등에 투자하고 있습니다. 회사는 이를 위하여 하나 이상의 직접적 투자수단을 이용하고 있으며 당분기말과 전기말 현재 회사의 지분증권 등의 내용은 주석 8과 주석 9에서 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 변동금리 대상만 포함되었습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당 분 기		전 분 기	
	1%상승시	1%하락시	1%상승시	1%하락시
이자수익	1,998,790	(1,998,790)	994,576	(994,576)

(2) 신용위험

회사는 금융상품의 당사자 중 일방이 의무를 이행하지 않아 상대방에게 채무손실을 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. 당분기말과 전기말 현재 회사의 신용위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
상각후원가측정금융자산	294,295,464	469,924,002
당기손익공정가치측정금융자산	7,142,568	7,955,786
난외계정(대출약정)	184,291,057	165,911,004
합계	485,729,089	643,790,792

2) 대출채권 및 기타수취채권의 신용위험

① 당분기말과 전기말 현재 대출채권의 잔액 및 대손충당금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당분기말		전기말	
	채권잔액	대손충당금	채권잔액	대손충당금
대여금	1,981,076	-	1,695,824	-
신탁계정대	289,739,466	(211,734,595)	260,104,452	(95,823,704)
합계	291,720,542	(211,734,595)	261,800,276	(95,823,704)

② 당분기말과 전기말 현재 기타수취채권의 잔액 및 대손충당금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당분기말		전기말	
	채권잔액	대손충당금	채권잔액	대손충당금
미수금	120,921,068	(90,169,780)	27,954,058	(11,244,907)
미수수익	35,890,122	(16,524,830)	31,612,223	(5,197,845)
보증금	1,927,460	-	1,767,815	-
합계	158,738,650	(106,694,610)	61,334,096	(16,442,752)

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

(단위: 천원)								
구분	당분기말				전기말			
	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합계	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
정상	37,113,115	-	-	37,113,115	54,454,929	-	-	54,454,929
요주의	-	8,746,097	-	8,746,097	-	-	-	-
고정	-	-	34,126,735	34,126,735	-	-	111,521,643	111,521,643
회수의문	-	-	-	-	-	-	-	-
추정손실	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	37,113,115	8,746,097	34,126,735	79,985,947	54,454,929	-	111,521,643	165,976,572

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

(단위: 천원)								
구분	당분기말				전기말			
	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합계	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
정상	13,238,775	-	-	13,238,775	10,963,693	-	-	10,963,693
요주의	-	84,188	-	84,188	-	6,201,868	-	6,201,868
고정	-	-	38,721,076	38,721,076	-	-	27,725,783	27,725,783
회수의문	-	-	-	-	-	-	-	-
추정손실	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	13,238,775	84,188	38,721,076	52,044,039	10,963,693	6,201,868	27,725,783	44,891,344

(3) 유동성 위험

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

당분기말과 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

① 당분기말

(단위: 천원)					
구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			3개월 이내	3개월 초과 1년 이내	1년 초과 5년 이내
미지급금	781,621	781,621	781,621	-	-
리스부채	2,592,639	2,648,039	756,211	1,526,304	365,524
합계	3,374,260	3,429,660	1,537,832	1,526,304	365,524

② 전기말

(단위: 천원)					
구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			3개월 이내	3개월 초과 1년 이내	1년 초과 5년 이내
미지급금	1,138,715	1,138,715	1,138,715	-	-
리스부채	3,933,492	4,070,845	692,504	2,066,831	1,311,510
합계	5,072,207	5,209,560	1,831,219	2,066,831	1,311,510

(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 동일하며, 회사는 금융감독원이 요구하고 있는 최소영업자본액이상으로 자기자본을 유지하고 있습니다. 한편, 당분기말과 전기말 현재 회사의 영업용순자본비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
영업용순자본(A)	181,080,824	334,266,623
재무상태표상 순재산액	278,736,611	459,808,992
차감항목	(97,655,787)	(125,542,369)
가산항목	-	-
총위험액(B)	3,744,959	8,238,663
시장위험액	1,103,169	1,154,119
신용위험액	1,641,790	458,375
운영위험액	1,000,000	6,626,169
영업용순자본비율(=(A/B)x 100)	4,835.32%	4,057.29%

4. 영업의 계절적 특성

회사는 신탁 및 이에 부수되는 업을 영위하는 회사로서, 부동산을 소재로 하는 관리, 처분, 취득 등이 이루어지며, 일반적으로 이러한 영업활동에 계절적 특성이 영향을 미치지 않습니다.

5. 현금흐름표

(1) 당분기와 전분기의 현금흐름표는 간접법으로 작성하고 있으며 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내역	당분기	전분기
사용권자산과 관련된 리스부채 증가	855,251	362,109
기타충당부채의 신탁계정대 대손충당금 대체	396,826	-
자기주식의 소각	-	(3,690,000)

(2) 당분기 및 전분기 중 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다.

① 당분기

(단위: 천원)					
구분	기초	증가	감소	재무활동 현금흐름	분기말
리스부채	3,933,492	850,929	-	(2,191,782)	2,592,639

② 전분기

(단위: 천원)					
구분	기초	증가	감소	재무활동 현금흐름	분기말
리스부채	6,095,549	384,649	(23,156)	(1,877,519)	4,579,523

6. 현금및예치금

(1) 현금및현금성자산

당분기말과 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
현금	2,161	-
보통예금	17,796	-
정기예금	125,000,000	235,000,000
MMDA	36,804,967	23,757,767
합계	161,824,924	258,757,767

(2) 예치금

당분기말과 전기말 현재 회사의 예치금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
장기성예금	17,394	14,098
특정예금	423,159	284,221
합계	440,553	298,319

(3) 사용이 제한된 현금및예치금

당분기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 현금및예치금 구성내역은 다음과 같습니다

(단위: 천원)				
구분	금융기관	당분기말	전기말	제한내용
특정예금	KB국민은행	50,078	34,106	신탁사업관련 압류
	우리은행	90,503	15,452	신탁사업관련 압류
	기업은행	18,654	18,654	신탁사업관련 압류
	신한은행	34,626	18,654	신탁사업관련 압류
	농협은행	194,672	178,701	신탁사업관련 압류
	하나은행	34,626	18,654	신탁사업관련 압류
합계		423,159	284,221	

7. 대출채권

당분기말과 전기말 현재 회사의 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
주택마련자금 대여금	853,476	650,224
생활안정자금 대여금	1,127,600	1,045,600
신탁계정대	289,739,466	260,104,452
대손충당금	(211,734,595)	(95,823,704)
합계	79,985,947	165,976,572

8. 당기손익공정가치측정금융자산

당분기말과 전기말 현재 당기손익공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
출자금	5,126,902	5,271,902
수익증권	2,015,666	2,683,884
합계	7,142,568	7,955,786

9. 공정가치

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

(1) 당분기말과 전기말 현재 반복적으로 공정가치로 측정되고 인식된 회사의 금융자산과 금융부채는 다음과 같습니다.

① 당분기말

(단위: 천원)				
당분기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
금융자산				
당기손익공정가치측정금융자산	-	-	7,142,568	7,142,568

상기 금융자산의 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보았습니다.

② 전기말

(단위: 천원)				
전기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
금융자산				
당기손익공정가치측정금융자산	-	-	7,955,786	7,955,786

상기 금융자산의 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보았습니다.

(2) 당분기와 전분기 중 공정가치 서열체계 수준 3의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당분기

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분	평가	분기말
당기손익공정가치측정금융자산	7,955,786	345,000	(1,171,695)	13,477	7,142,568

② 전분기

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분	평가	분기말
당기손익공정가치측정금융자산	9,297,833	141,902	(500,000)	(346,281)	8,593,454

(3) 공정가치 산정에 사용된 가치평가기법

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

당분기말과 전기말 현재 서열체계 수준 3에는 PFV와 같은 특수목적회사 등에 투자된 비활성시장 지분상품으로 공시되는 시장가격이 없고, 평가에 필요한 충분한 재무정보를 얻을 수 없었거나, 다양한 추정치의 발생확률을 신뢰성 있게 평가할 수 없는 등의 사유가 존재하는 경우 원가를 공정가치의 추정치로 평가하였습니다. 다만, 수익증권의 경우 순자산가치평가법에 의하여 공정가치를 평가하였으며, 특히 비시장성 공정가치측정 금융자산의 장부가액이 10억원 초과하는 경우 매분기말 외부평가의뢰하여 공정가치로 평가하였으므로 취득원가와 차이 존재합니다.

① 당분기 말

(단위: 천원)					
회사명	지분율	취득원가	공정가치	가치평가방법	투입변수
주식회사 고덕강일10피에프브이	10.00%	10,000	10,000	과거거래이용법	유상증자금액
노곡피에프브이 주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사 동원북항스카이브이	1.67%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
메테우스M1개발블라인드일반사모부동산투자신탁제1호	8.57%	2,142,857	1,715,520	순자산가치평가법	부동산매각가격변동률
마스턴제160호안성피에프브이(주)	5.02%	370,000	370,000	과거거래이용법	유상증자금액
에서튼해운대피에프브이(주)	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사 청연도시개발	10.00%	30,000	30,000	과거거래이용법	유상증자금액
KIAMCO산업단지환경개선사모투자신탁제1호(일반)	0.19%	87,309	95,436	순자산가치평가법	부동산매각가격변동률
은평진관동피에프브이 주식회사	5.70%	285,000	285,000	과거거래이용법	유상증자금액
칼릭스제1호청진피에프브이(주)	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
우리로지스위탁관리부동산투자회사	10.82%	1,000,000	1,000,000	과거거래이용법	유상증자금액
고덕피에프브이주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사에스원개발	15.00%	45,000	45,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사우리대성문위탁관리부동산투자회사	1.59%	100,000	100,000	과거거래이용법	유상증자금액
KIAMCO산업단지환경개선사모투자신탁제2호(일반)	0.97%	200,000	204,710	순자산가치평가법	부동산매각가격변동률
갈산산업개발 주식회사	16.67%	50,000	50,000	과거거래이용법	유상증자금액
안평로지스피에프브이 주식회사	5.00%	1,000,000	1,000,000	과거거래이용법	유상증자금액
방배역세권개발피에프브이 주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
디케이테크노피에프브이(주)	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
엘디씨개발(주)	10.00%	30,000	30,000	과거거래이용법	유상증자금액
송도국제화복합단지개발	15.00%	111,902	111,902	과거거래이용법	유상증자금액
지에스디청주 주식회사	15.00%	45,000	45,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사 세운641피에프브이	5.00%	300,000	300,000	과거거래이용법	유상증자금액
합계		7,557,068	7,142,568		

② 전기말

(단위: 천원)					
회사명	지분율	취득원가	공정가치	가치평가방법	투입변수
주식회사 고덕강일10피에프브이	10.00%	500,000	500,000	과거거래이용법	유상증자금액
노곡피에프브이 주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사 동원북항스카이브이	1.67%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
메테우스M1개발블라인드일반사모부동산투자신탁제1호	8.57%	3,000,000	2,385,930	순자산가치평가법	부동산매각가격변동률
마스턴제160호안성피에프브이(주)	5.02%	370,000	370,000	과거거래이용법	유상증자금액
에서튼해운대피에프브이(주)	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사 청연도시개발	10.00%	30,000	30,000	과거거래이용법	유상증자금액
KIAMCO산업단지환경개선사모투자신탁제1호(일반)	0.19%	87,309	93,146	순자산가치평가법	부동산매각가격변동률
은평진관동피에프브이 주식회사	5.70%	285,000	285,000	과거거래이용법	유상증자금액
칼릭스제1호청진피에프브이(주)	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
우리로지스위탁관리부동산투자회사	10.82%	1,000,000	1,000,000	과거거래이용법	유상증자금액
고덕피에프브이주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사에스원개발	15.00%	45,000	45,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사우리대성문위탁관리부동산투자회사	1.59%	100,000	100,000	과거거래이용법	유상증자금액
KIAMCO산업단지환경개선사모투자신탁제2호(일반)	0.97%	200,000	204,808	순자산가치평가법	부동산매각가격변동률
갈산산업개발 주식회사	16.67%	50,000	50,000	과거거래이용법	유상증자금액
안평로지스피에프브이 주식회사	5.00%	1,000,000	1,000,000	과거거래이용법	유상증자금액
방배역세권개발피에프브이 주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
디케이테크노피에프브이(주)	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
엘디씨개발(주)	10.00%	30,000	30,000	과거거래이용법	유상증자금액
송도국제화복합단지개발	15.00%	111,902	111,902	과거거래이용법	유상증자금액
합계		8,559,211	7,955,786		

10. 금융상품의 범주별 분류

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

① 당분기말

(단위: 천원)				
구분	상각후원가측정 금융자산	당기손익공정가치 측정금융자산	장부금액	공정가치(★)
현금및현금성자산	161,824,924	-	161,824,924	161,824,924
예치금	440,553	-	440,553	440,553
유가증권	-	7,142,568	7,142,568	7,142,568
대출채권	79,985,947	-	79,985,947	79,985,947
미수금	30,751,289	-	30,751,289	30,751,289
미수수익	19,365,291	-	19,365,291	19,365,291
보증금	1,927,460	-	1,927,460	1,927,460
합계	294,295,464	7,142,568	301,438,032	301,438,032

(★) 상기 금융상품의 대부분은 계약상 현재의 시장이자율에 해당하는 이자를 수취하거나 단기금융상품에 해당하여 공정가치가 장부금액과 중요하게 차이가 나지 않습니다.

② 전기말

(단위: 천원)				
구분	상각후원가측정 금융자산	당기손익공정가치 측정금융자산	장부금액	공정가치(★)
현금및현금성자산	258,757,767	-	258,757,767	258,757,767
예치금	298,319	-	298,319	298,319
유가증권	-	7,955,786	7,955,786	7,955,786
대출채권	165,976,572	-	165,976,572	165,976,572
미수금	16,709,151	-	16,709,151	16,709,151
미수수익	26,414,378	-	26,414,378	26,414,378
보증금	1,767,815	-	1,767,815	1,767,815
합계	469,924,002	7,955,786	477,879,788	477,879,788

(★) 상기 금융상품의 대부분은 계약상 현재의 시장이자율에 해당하는 이자를 수취하거나 단기금융상품에 해당하여 공정가치가 장부금액과 중요하게 차이가 나지 않습니다.

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

① 당분기말

(단위: 천원)			
구분	상각후원가측정 금융부채	장부금액	공정가치(*)
미지급금	781,621	781,621	781,621
리스부채	2,592,639	2,592,639	2,592,639
합계	3,374,260	3,374,260	3,374,260

(*) 상기 금융부채의 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보았습니다.

② 전기말

(단위: 천원)			
구분	상각후원가측정 금융부채	장부금액	공정가치(*)
미지급금	1,138,715	1,138,715	1,138,715
리스부채	3,933,492	3,933,492	3,933,492
합계	5,072,207	5,072,207	5,072,207

(*) 상기 금융부채의 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보았습니다.

(3) 당분기와 전분기 중 금융자산 및 금융부채의 범주별 손익의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당분기

(단위: 천원)				
구분	당기손익공정가치 측정금융자산	상각후원가측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합계
당기손익공정가치측정 금융자산처분이익	1,234	-	-	1,234
당기손익공정가치측정 금융자산평가이익	17,423	-	-	17,423
배당금수익	32,500	-	-	32,500
이자수익	-	17,555,544	-	17,555,544
기타대손충당금환입액	-	174,660	-	174,660
당기손익공정가치측정 금융자산평가손실	(3,946)	-	-	(3,946)
이자비용	-	-	(93,901)	(93,901)
대손상각비	-	(115,514,065)	-	(115,514,065)
기타대손상각비	-	(90,426,518)	-	(90,426,518)
합계	47,211	(188,210,379)	(93,901)	(188,257,069)

② 전분기

(단위: 천원)				
구분	당기손익공정가치 측정금융자산	상각후원가측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합계
당기손익공정가치측정 금융자산평가이익	3,700	-	-	3,700
배당금수익	243,526	-	-	243,526
이자수익	-	17,472,132	-	17,472,132
당기손익공정가치측정 금융자산평가손실	(349,980)	-	-	(349,980)
이자비용	-	-	(221,559)	(221,559)
대손상각비	-	(39,112,463)	-	(39,112,463)
기타대손상각비	-	(6,766,361)	-	(6,766,361)
합계	(102,754)	(28,406,692)	(221,559)	(28,731,005)

11. 유형자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 유형자산의 내용은 다음과 같습니다.

① 당분기말

(단위: 천원)				
구분	취득가액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부가액
토지	1,845,079	-	(660,147)	1,184,932
건물	137,726	(57,286)	-	80,440
비품	4,874,367	(3,823,586)	-	1,050,781
사용권자산	11,643,175	(9,351,350)	-	2,291,825
합계	18,500,347	(13,232,222)	(660,147)	4,607,978

② 전기말

(단위: 천원)				
구분	취득가액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부가액
토지	1,845,079	-	(660,147)	1,184,932
건물	137,726	(54,038)	-	83,688
비품	4,882,871	(3,281,488)	-	1,601,383
사용권자산	11,259,839	(7,879,471)	-	3,380,368
합계	18,125,515	(11,214,997)	(660,147)	6,250,371

(2) 당분기와 전분기의 유형자산 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당분기

(단위: 천원)					
과목	기초	증가	감소	상각비	분기말
토지	1,184,932	-	-	-	1,184,932
건물	83,688	-	-	(3,248)	80,440
비품	1,601,383	57,229	(40)	(607,791)	1,050,781
사용권자산	3,380,368	1,025,632	(170,381)	(1,943,794)	2,291,825
합계	6,250,371	1,082,861	(170,421)	(2,554,833)	4,607,978

② 전분기

(단위: 천원)					
과목	기초	증가	감소	상각비	분기말
토지	1,184,932	-	-	-	1,184,932
건물	87,743	-	-	(2,972)	84,771
비품	2,264,142	220,545	(23)	(667,404)	1,817,260
사용권자산	5,645,299	362,109	-	(1,943,760)	4,063,648
합계	9,182,116	582,654	(23)	(2,614,136)	7,150,611

(3) 보험가입자산의 내용

당분기말과 전기말 현재 회사가 보험에 가입한 자산의 내역은 다음과 같습니다.

① 당분기말

(단위: 천원)				
보험종류	자산	장부금액	부보액	보험회사명
화재보험 (동산 및 부동산)	건물, 집기, 전산망 외	2,777,507	5,634,000	(주)KB손해보험

② 전기말

(단위: 천원)				
보험종류	자산	장부금액	부보액	보험회사명
화재보험 (동산 및 부동산)	건물, 집기, 전산망 외	4,540,387	5,634,000	(주)KB손해보험

12. 무형자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 무형자산의 내용은 다음과 같습니다.

① 당분기말

(단위: 천원)				
구분	취득가액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부가액
소프트웨어	5,746,664	(3,080,691)	-	2,665,973
회원권	6,211,776	-	(977,126)	5,234,650
합계	11,958,440	(3,080,691)	(977,126)	7,900,623

② 전기말

(단위: 천원)				
구분	취득가액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부가액
소프트웨어	5,737,664	(2,231,672)	-	3,505,992
회원권	6,211,776	-	(975,626)	5,236,150
합계	11,949,440	(2,231,672)	(975,626)	8,742,142

(2) 당분기와 전분기의 무형자산 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당분기

(단위: 천원)						
과목	기초	증가	상각비	손상(*)	손상환입(*)	분기말
소프트웨어	3,505,992	12,000	(852,019)	-	-	2,665,973
회원권	5,236,150	-	-	(15,350)	13,850	5,234,650
합계	8,742,142	12,000	(852,019)	(15,350)	13,850	7,900,623

(*) 회원권은 내용연수가 비한정인 무형자산으로서 회수가능액이 장부금액보다 낮을 경우 손상차손을 인식하였고, 높을 경우 손상차손 환입을 인식하였습니다. 회원권의 회수가능액은 공정가치에서 처분부대원가를 차감한 금액을 기준으로 측정하였습니다.

② 전분기

(단위: 천원)						
과목	기초	증가	상각비	손상(*)	손상환입(*)	분기말
소프트웨어	3,734,972	892,553	(836,143)	-	-	3,791,382
회원권	5,406,150	-	-	(160,463)	19,713	5,265,400
합계	9,141,122	892,553	(836,143)	(160,463)	19,713	9,056,782

(*) 회원권은 내용연수가 비한정인 무형자산으로서 회수가능액이 장부금액보다 낮을 경우 손상차손을 인식하였고, 높을 경우 손상차손 환입을 인식하였습니다. 회원권의 회수가능액은 공정가치에서 처분부대원가를 차감한 금액을 기준으로 측정하였습니다.

13. 대손충당금

(1) 당분기와 전분기의 대출채권 및 기타수취채권 총장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당분기

(단위: 천원)								
구분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
기초금액	55,835,440	-	205,964,836	261,800,276	11,357,686	6,309,688	43,666,722	61,334,096
Stage 간 분류 이동								
- 12개월 기대신용손실로 대체	-	-	-	-	413,588	(413,588)	-	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	(9,377,050)	9,377,050	-	-	(108,018)	108,018	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	(5,657,000)	-	5,657,000	-	(3,814,417)	(5,657,117)	9,471,534	-
기중손증감	710,394	-	29,209,872	29,920,266	8,447,054	(238,983)	89,196,483	97,404,554
분기말금액	41,511,784	9,377,050	240,831,708	291,720,542	16,295,893	108,018	142,334,739	158,738,650

② 전분기

(단위: 천원)								
구분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
기초금액	20,947,201	59,573,332	24,694,845	105,215,378	20,255,269	7,467,842	25,714,524	53,437,635
Stage 간 분류 이동	-	-	-	-	-	-	-	-
- 12개월 기대신용손실로 대체	13,000,000	(13,000,000)	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	-	-	-	-	(100,000)	100,000	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	-	(35,579,118)	35,579,118	-	(9,089,850)	(5,301,524)	14,391,374	-
기중손증감	19,220,047	(10,994,214)	104,556,872	112,782,705	811,751	(1,454,318)	2,291,577	1,649,010
분기말금액	53,167,248	-	164,830,835	217,998,083	11,877,170	812,000	42,397,475	55,086,645

(2) 당분기와 전분기의 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당분기

(단위: 천원)								
구분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
기초금액	1,380,511	-	94,443,193	95,823,704	349,701	107,820	15,985,231	16,442,752
Stage 간 분류 이동								
- 12개월 기대신용손실로 대체	-	-	-	-	102,255	(102,255)		-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	(630,953)	630,953	-	-	(23,830)	23,830		-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	(37,863)	-	37,863	-	(146,173)	(837,979)	984,152	-
대손상각비(대손충당금환입)	3,908,124	-	111,605,941	115,514,065	2,775,164	832,414	86,644,280	90,251,858
기타(*)	(221,150)	-	617,976	396,826	-	-	-	-
분기말금액	4,398,669	630,953	206,704,973	211,734,595	3,057,117	23,830	103,613,663	106,694,610

(*) 당분기 중 기타충당부채 396,826천원이 신탁계정대 대손충당금으로 대체되었습니다.

② 전분기

(단위: 천원)								
구분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
기초금액	340,465	3,977,051	19,049,350	23,366,886	534,419	338,038	8,854,525	9,726,982
Stage 간 분류 이동	-	-	-	-	-	-	-	-
- 12개월 기대신용손실로 대체	574,460	(574,460)	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	-	-	-	-	(758)	758	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	-	(7,491,627)	7,491,627	-	(1,034,236)	(248,252)	1,282,488	-
대손상각비(대손충당금환입)	752,465	4,089,036	34,270,962	39,112,463	581,879	(88,566)	6,273,048	6,766,361
기타(*)	-	-	-	-	-	-	2,390,000	2,390,000
분기말금액	1,667,410	-	60,811,939	62,479,349	81,304	1,978	18,800,061	18,883,343

(*) 전기 이전에 제각 처리한 김해안동지역주택조합 관련 기타수취채권에 대하여 전분기 중 제각 요건을 완전히 충족하지 못하여, 기타수취채권과 대손충당금을 동액으로 인식하였습니다.

14. 총당부채

과거사건의 결과로 현재의무가 존재하여 자원이 유출될 가능성이 높아 부채로 계상하고 있는 총당부채 중 확정급여채무를 제외한 당분기와 전분기의 변동 내용은 다음과 같습니다.

(1) 당분기

(단위: 천원)					
과목	기초잔액	설정액	대체액	환입액	분기말잔액
신탁위험총당부채	7,943,014	7,319,307	-	(170,000)	15,092,321
복구총당부채	568,080	15,742	-	-	583,822
기타총당부채	3,877,829	5,371,908	(396,826)	-	8,852,911

(2) 전분기

(단위: 천원)					
과목	기초잔액	설정액	대체액	환입액	분기말잔액
신탁위험총당부채	11,800,000	-	-	(1,236,986)	10,563,014
복구총당부채	547,750	15,178	-	-	562,928
기타총당부채	23,293,757	452,359	-	(16,263,310)	7,482,806

15. 확정급여부채(자산)

(1) 확정급여자산 금액의 산정내역

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
기금이 적립된 확정급여채무의 현재가치	7,310,640	6,469,840
사외적립자산의 공정가치	(8,139,391)	(7,579,507)
확정급여자산(*)	(828,751)	(1,109,667)

(*) 당분기말 현재 확정급여채무 잔액을 초과하는 사외적립자산 829백만원(전기말 1,110백만원)은 재무상태표상 순확정급여 자산으로 표시하였습니다.

(2) 포괄손익계산서에 반영된 금액의 내역

(단위: 천원)		
구분	당분기	전분기
당기근무원가	892,619	1,010,531
확정급여채무의 순이자요소	209,556	228,138
사외적립자산의 순이자요소	(267,704)	(299,437)
종업원급여에 포함된 총 비용	834,471	939,232

(3) 기타포괄손익으로 인식하는 재측정요소

(단위: 천원)		
구분	당분기	전분기
법인세차감전 재측정요소	(100,269)	(103,476)
법인세효과	26,471	23,903
법인세차감후 재측정요소	(73,798)	(79,573)

(4) 포괄손익계산서에 인식한 확정급여제도 관련 비용의 계정과목별 금액

(단위: 천원)		
구분	당분기	전분기
판매비와관리비	834,471	939,232

(5) 당분기 및 전분기 중 확정급여채무의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기	전분기
기초금액	6,469,840	6,369,992
당기근무원가	892,619	1,010,531
순이자요소	209,556	228,138
재측정요소	-	-
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	-	-
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	-	-
- 기타사항의 변동으로 인한 보험수리적손익	-	-
확정기여형으로 전환	(24,417)	(680,066)
퇴직금 지급액	(236,958)	(365,339)
분기말금액	7,310,640	6,563,256

(6) 당분기와 전분기 중 사외적립자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기	전분기
기초금액	7,579,507	7,589,790
순이자요소	267,704	299,437
기여금 불입액	1,011,717	-
퇴직금 지급액	(600,080)	(624,582)
확정기여형으로 전환	(19,187)	(633,449)
재측정요소	(77,266)	(81,758)
기타원가요소	(23,004)	(21,718)
분기말금액	8,139,391	6,527,720

(7) 주요 보험수리적 가정

(단위: %)		
구분	당분기말	전기말
할인율	4.62	4.62
임금인상률	5.79	5.79
사망률	보험개발원 참조율	보험개발원 참조율
퇴직률	경험률	경험률

(8) 사외적립자산은 다음 항목으로 구성됩니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
정기예금 등	8,139,391	7,579,507

(9) 당분기 및 전분기의 사외적립자산의 실제 수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기	전분기
사외적립자산 실제수익	167,435	195,961

16. 자본

(1) 당분기말과 전기말 현재 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
수권주식수	5,000,000주	5,000,000주
주당금액	5,000원	5,000원
발행주식수	3,382,645주	3,382,645주
보통주자본금	16,913,225	16,913,225

(2) 당분기와 전분기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당분기		전분기	
	주식수(주)	금액	주식수(주)	금액
기초잔액	3,382,645	16,913,225	3,058,600	15,293,000
유상증자(*1)	-	-	1,062,045	5,310,225
자기주식소각(*2)	-	-	(738,000)	(3,690,000)
분기말잔액	3,382,645	16,913,225	3,382,645	16,913,225

(*1) 회사는 2024년 2월 16일 이사회에서 우리금융지주(주)에 보통주 1,062,045주 신주발행을 의결하였고, 2024년 3월 22일 200,000,066천원의 주금 납입이 완료되었습니다.

(*2) 회사는 2023년 12월 27일 임시주주총회에서 자기주식 738,000주를 소각 결의하였고 취득원가와 액면금액 차액을 감자차손으로 처리하였습니다.

(3) 당분기말과 전기말 현재 자본잉여금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
주식발행초과금	194,660,311	194,660,311
자기주식처분이익	87,250	87,250
합계	194,747,561	194,747,561

(4) 당분기말과 전기말 현재 자본조정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
감자차손	(2,583,000)	(2,583,000)
합계	(2,583,000)	(2,583,000)

(5) 당분기와 전분기 중 발행주식수의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주)						
구분	당분기			전분기		
	발행주식수	자기주식	유통주식수	발행주식수	자기주식	유통주식수
기초 발행주식수	3,382,645	-	3,382,645	3,058,600	(738,000)	2,320,600
유상증자	-	-	-	1,062,045	-	1,062,045
자기주식 소각	-	-	-	(738,000)	738,000	-
분기말 발행주식수	3,382,645	-	3,382,645	3,382,645	-	3,382,645

(6) 대손준비금

① 대손준비금 적립예정금액

(단위: 천원)		
구분	당분기	전기
대손준비금 기초잔액	31,406,678	5,633,183
대손준비금 전입(환입) 예정액	(21,287,752)	25,773,495
대손준비금 (분)기말예정잔액	10,118,926	31,406,678

② 대손준비금 환입(전입)액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등

(단위: 천원)		
구분	당분기	전분기
대손준비금 반영전 분기순이익(손실)	(180,998,583)	17,411,161
대손준비금 환입(전입)액	21,287,752	(24,919,139)
대손준비금 반영후 분기순이익(손실)	(159,710,831)	(7,507,978)
가중평균유통주식수(주)	3,382,645	3,064,807
대손준비금 반영후 주당 조정손익(원)	(47,215)	(2,450)

(7) 이익잉여금

① 당분기말과 전기말의 이익잉여금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전기말
이익준비금	5,298,687	5,298,687
신탁사업적립금	31,145,207	30,964,874
전자금융사고배상준비금	1,000,000	1,000,000
대손준비금	31,406,678	5,633,183
미처분이익잉여금	921,811	207,874,222
합계	69,772,383	250,770,966

② 당분기와 전분기 중 이익잉여금의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기	전분기
기초금액	250,770,966	248,967,628
분기순이익(손실)	(180,998,583)	17,411,161
분기말금액	69,772,383	266,378,789

(8) 당분기말 및 전기말 현재 기타포괄손익누계액의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
전기이월	(39,760)	154,189
확정급여제도 재측정요소	(73,798)	(193,949)
분기말금액	(113,558)	(39,760)

17. 수수료 수익

(1) 당분기와 전분기의 수수료수익의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기	전분기
신탁보수		
토지신탁 (*)	22,646,497	33,059,821
관리신탁	62,603	12,543
처분신탁	18,225	433,200
담보신탁	11,689,601	16,992,539
관리처분신탁	4,279	4,295
분양관리신탁	-	330,941
소계	34,421,205	50,833,339
대리업무보수	8,286,861	9,969,510
리츠업무보수	858,721	955,161
기타수수료	127,500	226,500
합계	43,694,287	61,984,510

(*) 당사는 당분기부터 토지신탁 수행의무(개발보수, 분양보수, 인허가보수, 책임준공보수)의 수익인식기준을 단일기준(공정률)에서 복수기준(공정률, 분양률, 기간안분)으로 변경하였습니다.

(2) 당분기와 전분기 중 고객과의 계약에서 인식한 수익의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

① 당분기

(단위: 천원)					
구분	일시 수익인식	기간안분 수익인식	공정률	분양률	합계
신탁보수					
토지신탁	-	14,941,445	7,678,108	26,944	22,646,497
관리신탁	-	62,603	-	-	62,603
처분신탁	18,225	-	-	-	18,225
담보신탁	11,689,601	-	-	-	11,689,601
관리처분신탁	-	4,279	-	-	4,279
소계	11,707,826	15,008,327	7,678,108	26,944	34,421,205
대리업무보수	-	8,286,861	-	-	8,286,861
리츠업무보수	-	858,721	-	-	858,721
기타수수료	127,500	-	-	-	127,500
합계	11,835,326	24,153,909	7,678,108	26,944	43,694,287

② 전분기

(단위: 천원)				
구분	일시 수익인식	기간안분 수익인식	공정률	합계
신탁보수				
토지신탁	-	-	33,059,821	33,059,821
관리신탁	-	12,543	-	12,543
처분신탁	433,200	-	-	433,200
담보신탁	16,992,539	-	-	16,992,539
관리처분신탁	-	4,295	-	4,295
분양관리신탁	-	330,941	-	330,941
소계	17,425,739	347,779	33,059,821	50,833,339
대리업무보수	-	9,969,510	-	9,969,510
리츠업무보수	-	955,161	-	955,161
기타수수료	226,500	-	-	226,500
합계	17,652,239	11,272,450	33,059,821	61,984,510

18. 법인세비용

당분기 및 전분기의 법인세비용(수익)의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기	전분기
법인세부담액	-	1,879,263
과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	1,888	(60,482)
일시적차이의 발생과 소멸로 인한 이연법인세	(3,539,090)	3,856,662
자본에 직접 가감되는 항목과 관련된 이연법인세	26,471	23,903
법인세비용(수익)	(3,510,731)	5,699,346

19. 주당이익

(1) 기본주당이익

당분기와 전분기의 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
내역	당분기	전분기
분기순이익(손실)	(180,998,582,706)	17,411,160,830
가중평균유통주식수	3,382,645	3,064,807
기본주당순이익(손실)	(53,508)	5,681

당분기와 전분기의 가중평균유통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당분기

(단위: 주)			
내역	주식수	일수	적수
기초	3,382,645	273	923,462,085
합계	3,382,645		923,462,085
가중평균유통주식수(주)			3,382,645

② 전분기

(단위: 주)			
내역	주식수	일수	적수
기초	2,320,600	274	635,844,400
유상증자	1,062,045	192	203,912,640
합계	3,382,645		839,757,040
가중평균유통주식수(주)			3,064,807

(2) 희석주당이익

당분기말과 전분기말 현재 희석증권이 존재하지 않으므로 희석주당순이익은 별도로 산정하지 않습니다.

20. 우발부채 및 약정사항

(1) 당분기말 및 전기말 현재 회사가 피고로 계류 중인 소송사건 중 중요한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 건수, 천원)		
구분	당분기말	전기말
사건수	679	599
소송금액	630,649,942	604,926,013

당분기말 현재 4건의 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 구상 가능합니다.

(2) 당분기말 현재 회사가 체결한 금융기관과의 대출한도 약정내역은 없습니다.

(3) 당분기말 현재 당사는 신탁사업의 인허가 등을 위하여 주택도시보증공사로부터 7,714,826,020천원, 서울보증보험으로부터 199,959,671천원의 이행지급보증을 제공받고 있습니다. 상기 인허가보증보험 등은 당사의 고유계정과는 무관한 신탁사업 수행과 관련하여 가입된 신탁계정관련 보증입니다.

또한 회사의 일부 정비사업과 관련하여 주택도시보증공사에서 조합원에게 이주비 대출보증을 제공하였으며, 보증약관에 따른 보증사고 사유 발생 시 해당 조합원과의 연대하여 대출금을 상환한다는 내용의 확약서를 주택도시보증공사에 제출하였습니다.

(4) 당분기말 현재 신탁사업과 관련하여 부담하는 책임준공의무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
구분	책임준공의무부담	건수	최초 PF약정한도	PF대출잔액 (*3)	PF한도잔액 (*4)	신탁계정대한도 (*4)	신탁계정대잔액
책임준공토지신탁(*1)	당사 책임준공기한 경과 (준공사업장 포함)	3	200,000,000	38,732,753	55,012,652	5,700,000	5,558,640
정비사업토지신탁	당사 책임준공의무 부담(*2)	2	77,668,000	37,140,365	76,234,900	27,500,000	11,277,000
합계		5	277,668,000	75,873,118	131,247,552	33,200,000	16,835,640

(*1) 책임준공관리형토지신탁은 시공사의 책임준공의무 미이행시 대출금융기관에 대해서만 책임준공의무를 부담하고, 회사가 책임준공의무를 이행하지 못할 경우 대출금융기관에 발생한 손해를 배상하는 의무를 부담하는 신탁입니다.

(*2) 주택도시보증공사에서 사업비대출을 보증하는 정비사업으로 주택도시보증공사의 표준사업약정서 약관 상 사업시(대)행자인 경우 책임준공의무를 부담하나 재무제표일 현재 책임준공기한이 경과하지 않았습니다.

(*3) 책임준공의무부담약정과 관련하여 추가적인 손실이 발생할 수 있으며, 회사가 책임준공의무를 부담할 가능성이 높거나 손실가능성과 손실금액을 신뢰성있게 추정할 수 있는 사업의 경우 당분기말 재무제표에 이를 반영하였고, 회사가 책임준공의무를 부담할 가능성이 낮거나, 손실가능성과 손실금액을 신뢰성있게 추정할 수 없는 사업의 경우 당분기말 재무제표에는 이러한 영향을 반영하지 아니하였습니다.

(*4) 사업 진행 과정 중 한도 차감 등의 사유로 변동 가능성이 있습니다.

(5) 당분기말 현재 회사는 부산 해운대 우동 뷰티크테라스호텔 등 차입형토지신탁 및 책임준공형관리형토지신탁 총 36건의 계약과 관련해서 총 사업비의 일부를 신탁계정대여 할 수 있으며, 진행중인 사업장의 신탁계정대 미사용한도는 179,291,057천원입니다. 해당 사업들과 관련하여 회사의 신탁계정대여 여부는 무조건적인 지급의무는 아니며, 각 신탁사업의 자금수지 계획 등 제반사항을 전반적으로 고려하여 판단하게 됩니다.

21. 특수관계자 거래

(1) 당분기말 현재 회사의 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자
지배기업	(주)우리금융지주
주요 경영진	임 원
기타 특수관계자	(주)우리금융지주의 종속기업 및 관계기업 등

(2) 당분기 및 전분기 중 발생한 특수관계자와의 금전대차거래는 없습니다.

(3) 당분기와 전분기의 특수관계자에 대한 손익 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	계정과목	당분기	전분기
(주)우리은행	이자수익	2,512,107	4,052,165
	수수료수익	4,546,042	10,484,726
	수수료비용	162,711	197,250
우리투자증권(주)	이자수익	894,927	2,075,116
	수수료수익	-	9,000
우리금융캐피탈(주)	수수료수익	12,675	34,865
(주)우리금융저축은행	이자수익	488,683	873,852
	수수료수익	-	12,600
우리에프아이에스(주)	수수료비용	90,870	75,699

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

(단위: 천원)			
특수관계자	계정과목	당분기말	전기말
(주)우리금융지주	선급제세	-	1,130,189
(주)우리은행	현금성자산	85,686,081	198,757,767
	기타예치금	108,299	15,452
	미수수익	83,808	252,740
우리투자증권(주)	현금성자산	45,000,000	60,000,000
	미수수익	164,733	217,438
(주)우리금융저축은행	현금성자산	31,116,386	-
	미수수익	19,608	10,699
(주)우리카드	미지급금	578,097	424,313
ABL생명	임차보증금	47,716	-

(5) 당분기와 전분기 중 특수관계자와의 자금거래 내용은 다음과 같습니다.

1) (주)우리카드와의 자금차입거래 내용은 다음과 같습니다.

① 당분기

(단위: 천원)				
특수관계자	기초	증가	감소	분기말
(주)우리카드	424,313	4,357,034	(4,203,250)	578,097

② 전분기

(단위: 천원)				
특수관계자	기초	증가	감소	분기말
(주)우리카드	520,297	4,404,986	(4,480,998)	444,285

2) 전분기 중 회사는 유상증자를 진행하였고 (주)우리금융지주로부터 200,000,066천원의 주금을 납입받았습니다.

(6) 당분기와 전분기 중 회사가 주요 경영진에 대한 보상을 위해 비용으로 반영한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기	전분기
단기급여	292,515	288,300
퇴직급여	-	16,025
합계	292,515	304,325

(7) 당분기말과 전기말 현재 특수관계자에게 제공받은 보증내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	구분	당분기말	전기말
(주)우리카드	미사용한도	421,803	575,587

22. 리스

회사가 리스이용자인 경우의 리스에 대한 정보는 다음과 같습니다.

(1) 재무상태표에 인식된 금액

당분기말과 전기말 현재 리스와 관련하여 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
사용권자산		
부동산	1,694,207	2,905,064
차량운반구	522,611	325,289
기타	75,007	150,015
합계	2,291,825	3,380,368

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
리스부채		
유동	2,238,440	2,638,653
비유동	354,199	1,294,839
합계	2,592,639	3,933,492

본 리스 계약과 관련하여 당분기말 복구충당부채 583,822천원을 인식하고 있으며, 당분기 중 증가된 사용권자산은 1,025,632원(전분기 384,648천원)입니다.

(2) 포괄손익계산서에 인식된 금액

당분기와 전분기 중 리스와 관련하여 포괄손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기	전분기
사용권자산의 감가상각비		
부동산	1,685,553	1,678,709
차량운반구	183,233	190,044
기타	75,008	75,007
합계	1,943,794	1,943,760
리스부채에 대한 이자비용(영업비용에 포함)	93,901	206,381
단기리스료(판매관리비에 포함)	72,134	66,615
단기리스가 아닌 소액자산 리스료(판매관리비에 포함)	126,712	152,941

당분기 중 리스의 총 현금유출은 2,484,529천원(전분기 2,304,071천원)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. 위탁자 등이 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) 당분기말과 전기말 현재 비연결구조화기업의 규모 및 비연결구조화기업에 대한 회사의 지분과 관련된 위험의 성격은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
비연결구조화기업 자산총액	3,634,318,670	3,510,731,719
비연결구조화기업 관여로 인해 인식한 자산	100,695,086	178,609,969
당기손익공정가치측정금융자산	7,142,568	7,955,786
상각후원가측정금융자산	93,552,518	170,654,183
비연결구조화기업 관여로 인해 인식한 부채	9,866,831	10,803,557
선수금	4,305,841	6,925,728
기타충당부채	5,560,990	3,877,829
최대손실 노출액	279,986,144	344,520,973
금융자산	100,695,087	178,609,969
신용공여	179,291,057	165,911,004
비연결구조화기업으로부터 손실	158,682,283	79,151,813