

In depth

A look at current financial reporting issues

February 2015
No. INT2015-07

What's inside:

Questions & Answers:

1. '공정가치 서열체계'란?
2. 공정가치 서열체계 내에서 3 가지 수준으로의 분류가 왜 중요한가?
3. 관측가능한 투입변수와 관측가능하지 않은 투입변수의 의미는 무엇인가?
4. 수준 1 과 수준 2 투입변수는 모두 관측가능한 정보로 사용하는데, 둘의 차이는 무엇인가?
5. 관측가능하지 않은 투입변수가 공정가치측정치 전체를 수준 3 으로 분류되도록 할 만큼 유의적인 경우는 언제인가?
6. 수준 3 공정가치측정치의 사례는 어떤 것들이 있는가?
7. IFRS 13 의 공시사항에는 어떤 것들이 있는가?

IFRS 13 공정가치 측정 – Questions and answers

At a glance

IFRS 7 에서 공정가치 서열체계의 세 가지 수준으로 공정가치측정치를 구분하는 지침이 소개되었고 IFRS 13 은 이를 확장하였다. 이에 따라 공정가치로 측정된 비금융자산과 비금융부채 및 재무제표 주석에 공정가치가 공시되는 항목에 대해서도 수준 1, 수준 2 또는 수준 3 으로 분류가 필요하게 되었다.

측정치가 공정가치 서열체계의 어느 수준에 해당하는지를 결정할 때 실무상 어려움이 있다. 이번 in depth 는 다음과 같은 사항을 포함하여 공정가치측정치의 적절한 분류를 결정할 때 고려해야 할 주요 사항들에 대한 내용을 담고 있다.

- a) 관측가능한 투입변수와 관측가능하지 않은 투입변수의 의미
- b) 수준 1 투입변수와 수준 2 투입변수의 차이
- c) 관측가능하지 않은 투입변수가 전체 공정가치측정치를 수준 3 으로 분류되도록 할 정도로 유의적인 경우

PwC 의 A Global Guide to Fair Value 및 PwC Manual of accounting 의 chapter5 와 pwcinform.com 에 IFRS 13 과 관련된 추가적인 지침이 포함되어 있다.

Questions and Answers

1) '공정가치 서열체계'란?

IFRS 13은 공시목적으로 공정가치측정치를 공정가치 서열체계 내에서 3 가지 수준 중 하나로 분류하도록 한다. 공정가치 서열체계 내의 분류는 공정가치를 측정하기 위해 사용하는 가치평가방법에의 투입변수에 근거하여 결정된다. 실무상 투입변수의 분류는 관측가능성과 시장의 활성도에 의해 결정된다. IFRS 13은 가치평가방법이 관측가능한 투입변수의 사용을 최대화하고 관측가능하지 않은 투입변수의 사용을 최소화해야 한다고 규정하고 있다.



SAMIL | 삼일회계법인

This content is for general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.

© 2015 PwC. All rights reserved. PwC refers to the PwC network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.

자산이나 부채의 공정가치를 측정하기 위해 사용되는 여러 투입변수가 공정가치 서열체계 내에서 다른 수준으로 분류될 수 있다. 그러한 경우에는 측정치 전체에서 유의적인 투입변수 중 공정가치 서열체계상 가장 낮은 수준의 투입변수와 같은 수준으로 공정가치 측정치 전체를 분류한다 [IFRS 13 문단73].

다음은 투입변수 및 그 분류에 대한 몇 가지 사례이다.

서열체계	정의	사례
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의 (조정되지 않은) 측정일의 공시가격	• 활성시장에서 거래되는 금융상품(예: 거래소에서 거래되는 주식 및 옵션이나 선물계약) • 활성시장에서 거래되는 상품(예: 옥수수, 콩, 크루드오일, 금, 은 등)
수준 2	수준 1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 관측가능한 투입변수	• 활성시장이 아닌 시장에서 최근에 관측된 가격(예: 비활성시장의 공시가격) • 유사한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격 (예: 일반적으로 정기적으로 공시되는 관측가능한 수익률 곡선으로부터 파생된 투입변수). 추가적인 정보는 PwC Manual of accounting 의 문단 5.102의 사례 참조. • 관측가능한 시장 자료에서 파생된 건물의 조정되지 않은 제곱미터 당 가격(예: 유사한 지역의 비교가능한 건물에 대한 관측가능한 거래로부터 파생된 가격). Q&A 6은 투자부동산의 공정가치를 측정하기 위한 시장접근법의 적용을 보여준다.
수준 3	자산이나 부채에 대한 관측가능하지 않은 투입변수	• 관측가능하지 않은 내부자료를 사용하여 계산된 신용 스프레드 • 경영진의 현금흐름 예측(예: 미래 수익 수준과 기타 재무 정보 추정) • 유사한 건물에 대한 관측가능한 시장 자료에서 파생된 제곱미터 당 가격에 조정을 반영(예: 부동산의 위치나 물리적 상태의 차이를 반영하여 조정한 가격). Q&A 6은 투자부동산의 공정가치를 측정하기 위한 시장접근법의 적용을 보여준다.

This content is for general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.

© 2015 PwC. All rights reserved. PwC refers to the PwC network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.

2) 공정가치 서열체계 내에서 3가지 수준으로의 분류가 왜 중요한가?

IFRS13이 적용된 이후로 전 세계의 규제당국은 기준서에서 요구하는 몇 가지 공시사항, 그 중에서도 특히 공정가치 서열체계 내에서 수준 2와 3으로의 분류에 주의를 기울였다. 수준 3 공정가치측정치에 대해서는 수준 2 측정치보다 더 많은 공시가 요구되기 때문이다.

공정가치 서열체계의 3가지 수준 내에서의 분류는 다른 재무보고서간 공정가치측정치의 일관성과 비교가능성을 높일 수 있어 중요하다.

수준 3 공정가치측정치는 오랜 기간 재무보고에 사용되어 왔다. 전형적인 사례는 사업결합에서 취득한 무형자산, 가격이 공시되지 않는 지분상품 및 투자부동산이 있다. 공정가치 서열체계 중 가장 낮은 수준으로 분류된다고 해서 공정가치의 측정에 문제가 있다는 것을 의미하지는 않는다. 공정가치 서열체계는 공정가치측정치를 개발하는데 사용된 투입변수의 특성에 대한 유용한 정보를 이용자들에게 제공한다.

다음의 Q&A에서 실무에서 자주 발생하는 이슈들을 다룬다.

3) 관측가능한 투입변수와 관측가능하지 않은 투입변수의 의미는 무엇인가?

모든 관측가능하지 않은 투입변수는 수준 3으로 분류되고, 공정가치 서열체계의 수준 1과 수준 2는 둘 다 관측가능한 투입변수가 사용된다. 따라서, 투입변수가 관측가능한지 관측가능하지 않은지를 결정해야 한다.

관측가능한 투입변수는 실제 사건이나 거래에 대한 공개적으로 이용가능한 정보이다. 그러한 투입변수에는 시장자료를 이용하여 개발된 것도 포함된다.

관측가능하지 않은 투입변수는 시장 자료가 이용가능하지 않은 경우로, 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 시장참여자가 사용하게 될 가정에 대해 이용가능한 최선의 정보를 사용하여 개발된다. 즉, 관측가능하지 않은 투입변수는 시장참여자가 사용할 가정에 대한 보고기업의 관점을 반영한다.

아래의 표에 관측가능한 투입변수와 관측가능하지 않은 투입변수의 주요 특성이 요약되어 있다.

투입변수	특성	사례
관측가능한	실제 사건이나 거래에 관해 공개적으로 이용가능한 정보	- 증권거래소에서 거래되는 주식 - 동일하거나 유사한 자산의 비활성시장에서의 가격 (예: 비교가능한 토지와 건물의 매각 관련 시장자료) - 상품거래소에서 이용가능한 선물계약의 공시가격

This content is for general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.

© 2015 PwC. All rights reserved. PwC refers to the PwC network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.

		- 부동산 임대와 관련한 이용가능한 시장 자료 - 일반적으로 정기적으로 공시되는 관측가능한 이자율과 수익률 곡선
관측가능하지 않은	관측가능한 시장 자료로 입증되지 않는 경영진의 가정	- 무형자산으로부터 발생할 현금흐름에 대한 내부예측 - 거래상대방의 채무불이행 확률을 계산하는데 사용된 내부적인 과거 자료 - 물리적 상태나 위치가 유사한 부동산의 현행 가격의 조정 - 영업권 손상 검사 시의 기대 성장률과 수익성에 대한 추정 - 이익 마진에 대한 기대

4) 수준 1과 수준 2 투입변수는 모두 관측가능한 정보를 사용하는데, 둘의 차이가 무엇인가?

IFRS 13은 수준 1 투입변수를 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의 (조정되지 않은) 공시가격으로, 수준 2 투입변수를 수준 1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수로 정의하고 있다. [IFRS 13 부록A] 두 투입변수는 각각 다른 방식으로 관측가능한 투입변수를 고려하는데 아래의 표가 그 차이를 보여준다.

	수준 1	수준 2
특성	i) 측정되는 자산이나 부채와 동일한 자산이나 부채의 가격이어야 한다 ii) 가격은 조정되지 않아야 한다¹. iii) 가격이 활성시장에서 공시되어야 한다. iv) 측정일에 기업이 시장에 접근가능해야 한다.	i) 측정되는 자산이나 부채와 유사한 자산이나 부채의 공시가격이 사용될 수 있다. ii) 가격이 조정될 수 있다². iii) 가격이 비활성시장에서 공시될 수 있다. iv) 가격이 직접적으로 관측가능할 필요는 없지만 관측가능한 시장 자료에 의해 입증되어야 한다.

¹ 수준 1 투입변수에 대한 조정은 공정가치측정치를 공정가치 서열체계 내의 더 낮은 수준으로 분류되게 한다.

² 조정이 전체 공정가치측정치에 유의적이라면 전체 공정가치측정치가 수준 3의 범주로 분류될 수도 있다(아래 (ii)의 투입변수에 대한 조정과 Q&A 5 참조).

i) 동일한 vs. 유사한 자산이나 부채

수준 1로 분류하기 위해서는 그 가격이 측정 대상 자산이나 부채와 동일한 자산이나 부채의 가격이어야 한다. 자산이 증권거래소에서 활발히 거래되는 주식인 경우가 그 예이며, 동일한 자산에 대한 공시가격은 수준 1로 분류될 것이다.

동일한 자산이나 부채에 대한 가격이 이용가능하지 않은 경우 측정대상 자산이나 부채와 유사한 자산이나 부채의 공시가격을 이용할 수 있다. 이 때의 투입변수는 공정가치 서열체계 내에서 수준 2로 분류될 것이다.

이러한 상황에서 비교되는 자산이나 부채는 공정가치측정의 적절한 시작점을 제공할 수 있을 정도로 충분히 유사해야 한다. 벤치마크가 되는 항목과 비교할 때 측정되는 자산이나 부채의 특성을 이해하는 것은 중요하다. 항목간의 차이가 공정가치에 영향을 미칠 수 있고, 그 차이를 반영하기 위해 조정이 필요할 수도 있다. 수준 2 투입변수에 대해 관측가능하지 않고 전체 공정가치측정치에 유의적인 조정이 필요하다면 해당 측정치는 공정가치 서열체계 내에서 수준 3으로 분류될 것이다.

관측가능한 투입변수에 대한 조정은 아래의 (ii)에서, 수준 3 공정가치측정치는 Q&A 5에서 다루고 있다.

동일한 금융자산의 사례

기업이 브라질 은행인 Itau의 미국예탁증서(American Depositary Receipts)를 뉴욕 증권거래소에서 취득하였다. Itau의 예탁증서는 뉴욕 증권거래소에서 'ITUB'의 증권코드로 식별된다(뉴욕 증권거래소에서 거래되는 모든 미국예탁증서는 고유의 코드로 식별된다). 보고기간말에 기업은 뉴욕증권거래소가 공시하는 가격을 이용할 수 있었고 'ITUB' 코드 하의 가격은 특정 금융자산의 공정가치를 나타낸다. 그 가격은 수준 1 투입변수의 정의를 충족한다.

유사한 비금융자산의 사례

기업이 런던 중심가에 위치한 부동산을 소유하고 있고, 해당 부동산의 공정가치를 측정하려고 한다. 보고기간말에 비교가능한 부동산을 포함하는 관측된 거래로부터 제곱미터 당 가격을 얻을 수 있었다. 비교되는 부동산은 유사하지만, 동일한 자산은 아니므로 제곱미터 당 가격은 수준 2 투입변수이다. 부동산의 물리적 상태나 위치의 차이를 반영하는 추가적인 조정이 필요할 수 있고, 이러한 조정은 일반적으로 전체 측정치를 수준 3으로 분류되게 할 것이다. 아래의 (ii)에서는 관측가능한 투입변수에 대한 조정을, Q&A 5와 6은 투자부동산 공정가치측정치의 공정가치 서열체계 내에서의 분류에 대한 추가적인 정보를 다룬다.

ii) 투입변수에 대한 조정

수준 1 투입변수에 대해 조정을 하게 되면 공정가치측정치는 공정가치 서열체계 내의 더 낮은 수준으로 분류된다[IFRS 13 para 79].

수준 1로 분류되기 위해 그 가격은 조정되어서는 안된다. 예를 들어, 활성시장에서 거래되는 금융상품은 공개적으로 이용가능한 가격에 어떠한 조정도 이루어지지 않았을 때 수준 1로 분류된다.

그러나, 위의 (i)에서 논의된 대로 수준 2 투입변수는 측정되는 것과 유사하지만 동일하지는 않은 항목의 가격을 고려한다. 따라서, 비교되는 항목과의 차이를 반영하기 위해 유사한 자산이나 부채의 가격에 어떤 조정이 필요한지를 고려해야 한다. 수준 2의 투입변수에 대한 조정은 자산이나 부채의 특유한 요소에 따라 다르다. 다음은 그러한 요소에 포함된다.

- (1) 자산의 상태나 위치(예: 부동산의 위치나 물리적상태의 차이를 반영하기 위한 제곱미터당 가격의 조정)
- (2) 투입변수가 관측가능한 시장의 활성화의 정도(비활성시장에서 거래되는 가격에 대한 조정은 아래 (iii) 참조)

수준 2 투입변수에 관측가능하지 않고 전체 공정가치측정치에 유의적인 조정이 요구된다면 그 측정치는 공정가치 서열체계 내의 수준 3으로 분류될 것이다. Q&A 5는 관측가능하지 않은 투입변수가 전체 공정가치측정치를 수준 3으로 분류되도록 할 만큼 유의적인 경우를 설명하고 있다.

관측가능한 투입변수에 대한 조정 사례: 비금융자산

기업이 투자부동산으로 분류된 건물을 보유하고 있고 공정가치로 측정한다. 과거 1년동안 가까운 거리에 있는 몇몇 유사한 부동산이 거래되어 기업이 보유하고 있는 건물의 공정가치를 결정하는데 합리적인 시작점을 제공할 수 있다. 경영진은 평균 제곱미터당 가격은 물리적특성의 차이(예: 위치, 물리적상태와 크기)를 반영하여 조정되어야 한다고 결정했다. 그러한 조정이 유의적인지 여부는 전체 공정가치측정치가 수준 2나 3 중 어느 수준으로 분류되어야 하는 지를 결정한다 (관측가능하지 않은 투입변수가 전체 공정가치측정치를 수준 3으로 분류할 만큼 유의적인 경우에 대해서는 아래의 Q&A 5 참조)

관측가능한 투입변수에 대한 조정 사례: 금융상품

기업이 이종통화이자율스왑의 공정가치를 측정하기 위해 할인현금흐름 분석의 방법을 사용한다. 경영진은 일반적으로 정기적으로 공시되는 수익률곡선에 근거하여 적절한 할인율을 결정했고 이 할인율은 수준 2 투입변수의 정의를 충족한다. 보고기간말에 이종통화이자율스왑은 부채 포지션이다(이종통화이자율스왑과 관련된 유의적인 신용보강은 없는 것으로 가정).

경영진은 금융상품의 공정가치를 측정할 때 신용위험을 고려해야 하며, 부채 포지션인 파생상품의 경우에도 마찬가지이다[IFRS 13 para 42]. 그러나, 기업자신의 신용위험에 대한 공개적인 정보(예: 신용부도스왑, 채권스프레드, 외부 신용등급이나 기타 비교가능한 상품)가 이용가능하지 않다. 따라서, 경영진은 기업의 자기신용스프레드를 결정하기 위해 내부적인 가정을 사용하고 이는 수준 3의 투입변수 정의를 충족하게 된다.

이 경우 할인율의 계산은 수익률과 기업자신의 신용위험이라는 두가지 변수를 포함한다. 수익률은 일반적으로 정기적으로 공시되는 정보를 통해 관측가능하고(수준 2), 기업 자산의 신용위험은 수준 3의 투입변수가 된다. 기업자신의 신용스프레드가 유의적인 투입변수인지에 대한 판단에 따라 전체 공정가치측정치를 수준 2로 분류할 것인지, 수준 3으로 분류할 것인지가 결정된다. 관측가능하지 않은 투입변수가 전체

공정가치측정치를 수준 3으로 분류할 만큼 유의적인지에 대해서는 아래의 Q&A 5를 참조하자.

iii) 활성시장 vs. 비활성시장

공정가치 서열체계 내에서 수준 1로 분류되기 위해서는 가격이 활성시장에서 공시되어야 한다. 활성시장은 지속적으로 가격결정 정보를 제공하기에 충분한 정도의 빈도와 규모로 자산이나 부채에 대한 거래가 이루어지는 시장으로 정의된다 [IFRS 13 부록 A].

가격이 활성시장이 아닌 시장에서 공시될 때 그 공시가격이 공정가치를 나타내는 것이 아닐 수도 있다. 정상거래가 아닌 것을 포함할 수 있기 때문이다(예: 강제 청산 또는 재무적 어려움에 따른 매각). 비활성시장의 일반적인 지표는 최근의 거래규모가 작고 공시된 가격이 현행 정보에 근거한 것이 아닌 것이다. 이러한 상황에서 가격은 시장참여자가 보고기간말에 정상거래에서 자산과 부채의 가격을 결정할 때 사용할 가정을 반영하기 위해 조정되어야 한다.

사례: 비활성시장에서 공시된 가격

기업이 다른 기업의 지분 1%를 보유하고 있고 해당 지분상품은 매도가능금융자산으로 분류되었다. 관련 거래소에서 보고기간동안 이 지분상품의 거래 규모는 상대적으로 낮다(1년 동안 단지 몇 건의 넓게 분산된 거래가 있었다). 매입-매도스프레드는 넓었으며 시장조성자들 간의 공시가격은 실질적으로 다르다. 가장 최근의 거래는 보고기간말의 두 달 전에 발생하였다. 경영진은 거래 이후 경과된 기간으로 인한 효과는 유의적이지 않다고 보아 보고기간말 비지배 지분상품의 공정가치에 대한 최선의 추정치로 이용가능한 공시가격을 사용하였다.

정보가 비활성시장의 공시가격과 관련된 것이므로 그 가격은 수준 1 투입변수의 정의를 충족하지 않는다.

iv) 측정일에 접근가능한 시장과 관측가능성

IFRS 13 하에서 경영진은 주된 시장에서 일어난 거래에 근거하여 공정가치를 결정하고, 주된 시장이 없는 경우에는 가장 유리한 시장에서 일어난 거래에 근거한다. 주된 시장은 해당 자산이나 부채에 대한 거래의 규모와 빈도가 가장 큰 시장이다.

공정가치 서열체계 내의 수준 1로 공정가치측정치를 분류하기 위해서는 측정일에 시장에 접근가능해야 한다. 거래소 시장에서 공시되는 가격으로 거래를 할 수 있거나 그 가격으로 거래를 할 수 있도록 하는 딜러가 있다면 해당 기업이 시장에 접근가능한 것이다.

수준 2 투입변수의 정의는 직접적으로 관측가능하지 않지만 시장 자료에 의해 입증되는 투입변수도 포함한다. 이러한 시장입증 투입변수는 상관관계나 보간법 등의 수학적이나 통계적 기법을 통해 결정될 수 있다. IFRS13은 이러한 기법의 적용에 대한 특정 지침은 제공하지 않는다.

사례: 측정일에 접근가능한 시장

상품거래인은 도매시장에 접근가능한 상품 X를 보유한다. 해당 상품에 대한 소매와 도매시장은 유사한 규모이지만 소매시장의 판매가격이 일반적으로 높다. 상품

거래인은 소매시장에 접근가능하지 않기 때문에 상품 X의 공정가치로 더 높은 소매가격을 사용할 수 없다.

사례: 관측가능한 시장 자료에 의해 입증되는 투입변수

기업은 LIBOR + 1%를 지급하고 5%를 수령하는 2년짜리 이자율스왑계약을 체결하였다. 보고기간말에 이자율스왑의 공정가치는 (+)였고 거래상대방의 신용위험은 유의적이지 않은 것으로 고려된다(담보로 유의적인 금액이 예치되어 있고, 거래상대방의 신용도가 높은 상황을 가정). 이자율스왑은 거래소에서 거래되지 않으며 이용가능한 다른 거래의 가격정보도 없다. 따라서, 경영진은 공정가치측정을 위해 할인된 현금흐름분석법을 사용하기로 하였다. 이자율스왑의 계약상 현금흐름은 일반적으로 정기적으로 공시되는 관측가능한 수익률 곡선에 의해 제공된 할인율로 할인된다.

수익률 곡선은 활성시장에서 거래되는 선물계약 등의 LIBOR에 연계된 금융상품의 수익률에 근거하여 작성된다. 선물 계약은 매달 첫번째 영업일과 같은 표준화된 만기를 가지고 있다. 선물계약이 특정만기로 제한되기 때문에, 다른 만기에 대한 시장이자율을 구하기 위해서는 보간법이 적용되어야 한다. 예를 들어, 20X1년 10월 1일과 20X1년 11월 1일에 소멸되는 두 선물계약의 경우에 20X1년 10월 1일과 20X1년 11월 1일 사이에 있는 모든 날의 시장이자율을 결정하기 위해서는 보간법의 적용이 필요하다.

수익률 곡선의 간격이 관측가능한 시장 자료에 의해 입증될 수 있으므로(즉, 활성시장에서 공시되는 선물계약이 시장 증거가 된다) 그러한 투입변수는 수준 2 투입변수의 정의를 충족한다.

5) 관측가능하지 않은 투입변수가 공정가치측정치 전체를 수준 3으로 분류되도록 할 만큼 유의적인 경우는 언제인가?

IFRS 13은 관측가능하지 않은 투입변수의 유의성을 평가하는 방법에 대해 특정 지침을 두고 있지 않다. 명확한 지침이 없으므로 유의성을 결정하는 내부적인 방법론을 개발하여 적용할 수 있고 이 방법론은 계속적으로 적용되어야 한다.

양적이거나 질적인 접근법 또는 이 두 가지를 결합한 방법이 모두 이를 위해 적용될 수 있다. 질적인 접근법을 개발하면 측정되는 자산이나 부채에 특유한 사실의 고려와 판단이 필요할 것이다. 예를 들어, 이익접근법에 따른 측정치의 경우 추정 현금흐름이 일반적으로 주요 투입변수이다. 따라서, 그러한 현금흐름이 관측가능하지 않고 시장 자료에 의해 입증될 수 없다면 전체 공정가치측정치는 수준 3으로 분류될 것이다.

어떤 투입변수가 공정가치측정치에 유의적인지의 결정은 사실과 상황에 따라 달라진다. 다음의 표는 공정가치측정치에 유의적인 것으로 고려될 수 있는 여러 투입변수를 제공하고 있다.

투입변수	내용	공정가치 서열체계
i) 임대료 인한 미래의 현금유입	i) 부동산의 실제 위치, 유형 및 상태에 근거하며, 실재하는 임대계약과 다른 계약의 조건이나 외부 증거에 의해 확인됨(유사한 부동산의 현행 시장 임대료)	i) 일반적으로 수준 3
ii) 할인율	ii) 현금흐름의 시기와 금액의 불확실성에 대한 현행 시장의 평가를 반영	ii) 수준 2 또는 3이 될 수 있다.
iii) 기대성장률	iii) 기업이 속해 있는 산업의 미래 성과에 대한 시장의 기대를 고려	iii) 수준 2 또는 3이 될 수 있다.
iv) 신용스프레드	iv) 재무 정보와 관련된 신용 보장을 고려	iv) 수준 2 또는 3이 될 수 있다

i) 임대료 인한 미래의 현금유입

투자부동산의 공정가치는 실재하는 리스계약의 조건에 따라 신뢰할 수 있는 미래 임대료 수입과 지출의 예상에 근거하여 추정된 현금흐름을 할인하여 측정될 수 있다. 실무상 가능한 경우에는 유사한 특성과 상태 및 위치의 부동산에 대한 현행 시장 임대료와 같은 외부증거 또한 사용되어야 한다. 투자부동산의 공정가치를 측정할 때 이익접근법을 사용하면 수준 3 측정치가 될 가능성이 높는데, 가치평가기법에 가장 유의적인 투입변수가 추정된 임대료 수익과 지출이 될 것이고 해당 투입변수들이 관측가능하지 않기 때문이다.

ii) 할인율

현금흐름의 금액과 시기의 불확실성에 대한 현행 시장참여자들의 가정을 반영하는 할인율이 예상 미래 현금흐름을 할인하는데 사용되어야 한다. 할인율을 계산하는데 사용된 투입변수가 유의적인지는 해당 사실과 상황에 따라 다를 것이다.

예를 들어, 스왑이나 선도계약 등의 파생상품의 공정가치를 측정하는데 할인된 현금흐름을 분석하는 방법을 적용할 때 미래현금흐름은 일반적으로 계약조건에 근거하여 추정하고 할인율 계산은 일반적으로 정기적으로 공시되는 관측가능한 수익률곡선에 근거한다. 이러한 수익률은 일반적으로 수준 2 투입변수이다.

다른 상황에서는 적절한 할인율의 결정이 보다 복잡할 수 있다. 예를 들어, 할인 현금흐름분석은 가격이 공시되지 않는 지분상품의 공정가치를 측정하는데도 사용될 수 있다. 이 때 피투자기업의 미래의 기대현금흐름을 추정하고 화폐의 시간가치와 투자의 관련 위험을 고려한 수익률로 현재가치로 할인해야 할 것이다. 미래 현금흐름이 계약 기준으로 추정되는 앞선 파생상품 사례와는 달리 지분상품의 미래현금흐름은 가능한 미래 현금흐름과 그 각각에 대한 확률에 근거하여 추정된다. 이러한 투입변수는

가치평가기법에서 가장 유의적인 투입변수들 중의 하나이고 따라서 그로 인해 공정가치 서열체계 내에서의 분류가 수준 3이 될 것이다. 할인율과 관련하여, 가중평균자본비용은 가격이 공시되지 않은 지분상품의 가치를 평가할 때 일반적으로 적절한 시작점이 된다. 현금흐름을 조정하는 데 필요한 정보가 이용가능하지 않는다는지 하여 현금흐름이 시장참여자들의 가정을 나타내지 못하는 상황에서는 가중평균자본비용이 조정될 필요가 있을 수 있다. 이 경우에 가중평균자본비용은 특정 사업과 관련된 위험을 반영하기 위해 할인과 할증의 조정이 필요할 수 있다. 이들은 가치평가기법에의 주요 투입변수이고 따라서 이로 인해 공정가치 서열체계 내에서 공정가치측정치를 수준 3이 되게 한다.

모든 관련된 위험(예: 추정의 위험, 기업자신의 신용위험 등)을 적절하게 반영하는 할인율의 결정에는 판단이 필요하고 종종 관측가능하지 않은 투입변수의 사용이 요구될 것이다. 할인율을 결정할 때 관측가능하지 않은 투입변수를 사용하면 공정가치측정치가 수준 3이 될 가능성이 높다.

iii) 기대 성장률

기업이 비상장기업에 대한 비지배지분의 공정가치를 추정하는데 이익접근법을 적용하고 있다. 경영진은 장기간 지속가능한 성장률인 2~4%에 근거하여 잔존가치를 추정한다. 성장률은 현금흐름을 추정하기 위해 적용된다. 경영진의 가정은 관측가능한 시장자료에 근거한 관련 산업의 평균 기대성장률에 의해 뒷받침된다. 성장률은 관측가능한 시장자료에 의해 입증되기 때문에 수준 2 투입변수의 정의를 충족한다. 수준 2 투입변수의 다른 예는 특정 산업 분야에 대한 기대 성장률을 개발할 때 시작점으로 사용되는 인플레이션이다. 그러나, 가치평가기법에 가장 유의적인 변수 중의 하나인 기대 미래현금흐름은 관측가능하지 않아서 수준 3 투입변수의 정의를 충족한다. 따라서, 비상장 주식의 공정가치 측정 시 할인현금흐름 분석을 적용하는 경우, 전체 공정가치측정치는 공정가치 서열체계 내에서 종종 수준 3으로 분류될 것이다.

iv) 신용스프레드

IFRS 13은 상각후원가로 측정된 금융상품의 공정가치와 공정가치 서열체계 내에서의 수준의 공시를 요구한다(Q&A 7 참조).

기업이 상각후원가로 측정되는 고정이자부 장기차입금계약을 체결하였다. 해당 기업은 상장기업이 아니며 기업 자신의 신용위험에 대한 공개정보(예: 신용부도스왑, 채권스프레드, 외부 신용등급이나 기타 비교가능한 정보)가 이용가능하지 않다. 차입금은 담보되지 않았고 신용보강은 중요하지 않은 것으로 간주된다.

보고기간말에 경영진은 차입금의 공정가치를 측정하기 위해 할인현금흐름 분석을 적용한다. 할인율 계산은 다음의 두 가지 주요 투입변수를 포함한다.

- a) 일반적으로 정기적으로 공시되는 수익률 곡선에 근거한 화폐의 시간가치(수준 2 투입변수)
- b) 기업 자신의 신용위험에 대한 경영진의 가정을 반영하는 신용위험(투입변수가 시장 증거에 의해 입증되지 않으므로 수준 3 투입변수)

이 사례에서 신용스프레드는 관측가능하지 않은 변수인데, 경영진의 내부적인 가정에 근거하고 있기 때문이다. 신용위험은 공정가치 측정에 유의적인 영향을 미칠 가능성이 높다. 따라서, 경영진은 전체 공정가치를 수준 3으로 분류하는 것으로 결정했다.

이 사례는 차입금의 공정가치를 결정할 때 신용위험을 고려하였다. 그러나, IFRS13은 파생상품을 포함하는 금융상품의 공정가치에 불이행위험을 반영할 것을 요구한다. 불이행위험은 기업 자신의 신용위험을 포함하지만 이것만으로 한정되는 것은 아니다. 신용보강(예: 부도시 유효한 거래상대방과의 일괄상계계약이나 담보약정)이 없다는 것은 파생상품의 신용위험을 증가시키고 공정가치에 유의적으로 영향을 미칠 수 있다.

기업이 신용스프레드를 결정하기 위해 적용할 수 있는 방법은 많고 이 사례는 그 중의 한 가지를 보여준다. 신용위험을 측정할 때, 기업은 신용등급, 시장 신용스프레드, 신용부도스왑 이자율과 해당 기업이나 유사한 기업에 대한 기타 다른 공개적인 정보와 역사적인 부도율을 포함하는 것을 고려할 수 있다(보다 많은 정보를 위해서는 *A Global Guide to Fair Value Measurements* 참조). 이러한 투입변수의 일부는 수준 2 투입변수의 정의를 충족할 것이다.

6) 수준 3 공정가치측정치의 사례는 어떤 것들이 있는가?

i) 투자부동산

투자부동산의 공정가치는 시장접근법이나 이익접근법을 사용하여 측정할 수 있다. 아래 사례는 시장접근법을 사용하는 사례이다.

기업이 보고기간말이자 측정일인 20X1년 12월 31일 시점의 투자부동산의 공정가치를 측정하고 있다. 투자부동산은 더블린에 있는 사무용 건물이다. 근처에 있는 시설과 내부가 유사한 사무용 건물이 보고기간 동안 거래되었고 이는 해당 사무용 건물의 공정가치를 측정하는데 합리적인 시작점을 제공한다.

측정 대상 건물은 비교적 새 건물이며, 로비와 승강기를 포함하는 해당 건물의 공용면적은 최근에 새로 단장하였다. 또한, 이 건물은 해당 지역에서 가장 높은 건물 중의 하나이며 다른 비슷한 사무용 건물보다 상당히 더 많은 주차 공간을 보유한다. 따라서, 경영진은 제곱미터당 평균가격은 물리적 특성의 차이를 반영하기 위해 다음과 같이 조정되어야 한다고 결정하였다.

	제곱미터당 가격
근처의 유사한 건물의 제곱미터당 평균가격	15.0
인테리어의 품질 (a)	XX
건물 높이와 주차공간(a)	YY
가치평가 시 사용된 조정된 평균가격	ZZ

This content is for general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.

© 2015 PwC. All rights reserved. PwC refers to the PwC network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.

(a) 이러한 가치평가과정은 투자부동산의 공정가치를 측정할 때에만 적용가능하며, 사실과 상황에 따라 조정이 필요할 수 있다.

또한, 이 접근법을 적용하기 이전에 경영진은 제곱미터당 평균가격이 유효한 벤치마크로 사용될 수 있는지를 확실히 하기 위해 각 거래의 상황을 평가하였다. 예를 들어 경영진은 가격이 리스 계약의 조건이나 임차인과의 다른 상업적 관계에 의해 영향을 받지 않았다는 것을 확인했다. 이러한 상황들에 영향을 받았다면 이는 부동산 간의 추가적인 차이를 발생시킬 수 있기 때문이다.

이러한 분석에 근거하여 경영진은 제곱미터당 평균가격을 ZZ 로 하는 것이 측정일에 해당 사무용 건물의 공정가치를 가장 잘 나타내는 값인 것으로 결정했다.

제곱미터당 15 의 평균가격은 시장자료에 의해 입증될 수 있기 때문에 수준 2 투입변수의 정의를 충족할 것이다. 그러나, 경영진이 부동산의 물리적 특성의 차이를 반영하기 위해 가격을 조정할 필요가 있었고, 인테리어의 품질이나 건물높이 또는 주차공간으로 인한 조정은 관측가능하지 않은 투입변수이고 부동산의 시장가격에 유의적인 영향을 미칠 수 있다. 따라서, 경영진은 전체 공정가치측정치를 공정가치 서열체계 내에서 수준 3 으로 분류해야 한다.

ii) 가격이 공시되지 않는 지분상품

(아래 사례는 IFRS Foundation 의 'Education Material on Fair Value Measurement'에서 소개된 것이다)

기업이 비상장기업의 비지배지분 5%를 보유하고 있다. 경영진은 아래 표에서처럼 기업 전체 공정가치 1,121.8 백만에서 부채의 공정가치(이 사례의 경우 240 백만으로 가정)를 차감하여 비상장기업의 자본의 공정가치를 측정한다. 비상장기업의 기업가치는 잉여현금흐름을 가중평균자본비용인 8.9%로 할인하여 계산되었다.

	YEAR					
	0	1	2	3	4	5
잉여 현금흐름(Free cash flow) (a)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
잔존가치(b)						1,123.4
할인현금흐름 분석						
할인계수 (c)		0.918	0.843	0.774	0.711	0.653
잉여현금흐름의 현재가치(PVFCF)+ 잔존가치(PVTV)		91.8	84.3	77.4	71.1	798.8
기업가치= Σ PVFCF + PTV	1,123.4					

This content is for general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.

© 2015 PwC. All rights reserved. PwC refers to the PwC network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.

(-) 부채의 공정가치 (240.0)

(=) 자본의 공정가치 883.4

5%의 주식 가치 44.2

(a) 잉여현금흐름은 이자비용과 부채 상환 이전의 현금흐름을 나타낸다. 세금은 이자비용에서 차감되지 않는 것으로 고려하여 계산되었다.

(b) 잔존가치는 연간 100 백만의 현금흐름으로 영구성장률이 0%라는 가정하에 계산되었다. 즉, 미래 현금흐름에 대한 인플레이션의 영향은 시장 축소로 상쇄되는 것으로 간주되었다.

(c) 할인계수는 $1/(1 + WACC)^n$ 연수의 공식을 사용하여 계산되었다.

그러나, 경영진은 계산된 지분상품의 공정가치(44.2 백만)가 다음 사항을 반영하여 추가적으로 조정되어야 할 것으로 생각한다.

- 비지배지분에 대한 할인, 경영진은 기업을 통제하는 것과 관련된 효익이 있을 것으로 결론내렸기 때문에 이를 고려한다. 이 사례에서는 비지배지분에 대한 할인은 8 백만인 것으로 가정한다.
- 유동성 부족에 대한 할인, 가격이 공시되지 않는 비상장기업에 대한 지분이므로 이를 고려한다. 사례에서는 유동성 부족에 대한 할인을 4.1 백만으로 가정한다.

결과적으로 경영진은 아래 표에서처럼 32.1 백만이 측정일의 비상장기업에 대한 5%의 비지배지분의 공정가치를 가장 잘 나타낸다고 결론내렸다.

	금액(백만)
자본 공정가치의 5% (CU 883.4 x 5%)	44.2
비지배지분에 대한 할인	(8.0)
유동성 부족에 대한 할인	<u>(4.1)</u>
5%의 비지배지분의 공정가치	32.1

이 사례에는 i) 잉여현금흐름의 추정 ii) 할인을 iii) 비지배지분에 대한 할인 iv) 유동성 부족에 대한 할인 등 관측가능하지 않은 유의적인 투입변수가 있다. 따라서, 공정가치측정치는 수준 3 으로 분류된다.

7) IFRS 13의 공시사항에는 어떤 것들이 있는가?

IFRS 13은 공정가치 측정에 관한 광범위한 공시를 요구한다. 그러나, 다음 항목에 대해서는 IFRS13의 측정 규정은 적용되지만 공시 규정은 적용되지 않는다.

- IAS 19에 따라 공정가치로 측정한 사외적립자산
- IAS 26에 따라 공정가치로 측정한 퇴직급여제도의 투자자산
- IAS 36에 따라 자산의 회수가능액이 처분부대원가를 차감한 공정가치인 자산

다음은 주요 공시사항의 몇가지 예이다.

- 보고기간말의 공정가치
- 공정가치 서열체계 내의 수준
- 가치평가기술
- 기초잔액에서 기말잔액으로의 조정
- 유의적인 관측가능하지 않은 투입변수에 대한 양적 정보
- 관측가능하지 않은 투입변수의 변동에 대한 민감도 분석
- 재측정으로 인한 미실현손익

기업들은 또한 재무상태표에 공정가치로 측정되지는 않지만 공정가치가 공시되는 자산과 부채의 종류별로 공정가치 서열체계 및 가치평가기술과 투입변수를 공시해야 한다.

요구되는 공시사항의 리스트는 *IFRS disclosure checklist*를 참조하고, 요구되는 공시에 대한 사례는 *Illustrative IFRS consolidated financial statements*를 참조한다.

추가적인 정보는 **pwcinform.com** 사이트를 참조하거나 PwC 담당자에게 문의하시기 바랍니다.