

투 자 보 고 서

2023.09.01 부터 2023.10.10 까지

(제 10 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2023.11.23

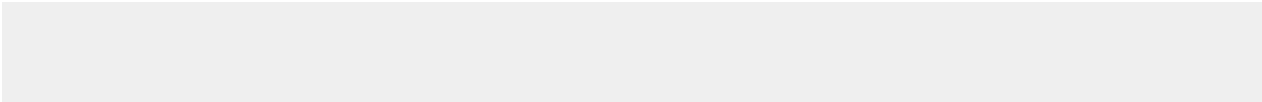
회 사 명 :	(주)코크렘제48호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	(주)코람코자산신탁 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁내(삼성동,골든타워)			
	(전화번호)	02-787-0000		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	상무
	(전화번호)	02-2251-7311	성명	장성권 (인)
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	상무
	(전화번호)	02-2251-7311	성명	장성권 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코크렙제48호위탁관리부동산투자회사	
2) 설립일	2019.01.23	
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁내(삼성동,골든 타워)	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.10.10	(단위: 원)
자산총계	66,840,829,215	
부채총계	6,583,637,076	
자본총계	60,257,192,139	
자본금	5,500,000,000	
5) 자산관리회사	(주)코람코자산신탁	
6) 사무수탁회사	(주)국민은행	
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)	
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 존립기간을 정하지 않았으며, 정관 제55조에 아래와 같 이 해산사유를 명시하고 있습니다. [정관 제55조(해산)] 회사는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에 는 해산한다. 1. 주주총회의 해산결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 영업등록의 취소 (2) 신용평가결과 해당사항 없음	



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019.01.23 발기인총회
회사설립(자본금 3억)
- 2019.01.24 일반사무위탁계약 체결((주)국민은행)
- 2019.01.28 자산관리위탁계약 체결((주)코람코자산신탁)
자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권(주))
- 2019.02.22 국토교통부 영업인가
- 2019.02.28 유상증자(증자 후 자본금 58억)
- 2019.02.28 한진중공업 서울사옥매입
(서울특별시 용산구 갈월동 103-17일대 토지 및 건물)
- 2019.04.08 유상감자(감자 후 자본금 55억)
- 2023.08.25 HJ중공업 서울사옥 매각
- 2023.10.10 회사 해산

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
청산인	(주)코람코 자산신탁	110111- 2359837	2001.10.24 설립 2001.11.17 건교부 인가	결격요건 없음
청산감독인	김명훈	1981.01.04	대한지방행정공제회	결격요건 없음
청산감독인	김송철	1968.01.18	일신회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.10.10 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	500,000	60,000	5,000	
기명식	종류주	550,000	60,000	5,000	
기명식	종류주	50,000	60,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

* 의결권이 있는 주식수 : 1,100,000주
* 의결권이 제한된 주식수 : 없음
* 총 주식수 : 1,100,000주

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2019.01. 23	설립자본	보통주	60,000	60,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019.02. 28	유상증자	보통주	500,000	60,000	5,000	2,500,000,000	2,800,000,000	833.33%
2019.02. 28	유상증자	종류주	600,000	60,000	5,000	3,000,000,000	5,800,000,000	1000.00%
2019.04. 08	유상감자	보통주	-60,000	60,000	5,000	-300,000,000	5,500,000,000	-5.17%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.10.10 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한지 방행정 공제회	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제4호	종류주	550,000			550,000	
							(50.00%)			(50.00%)	

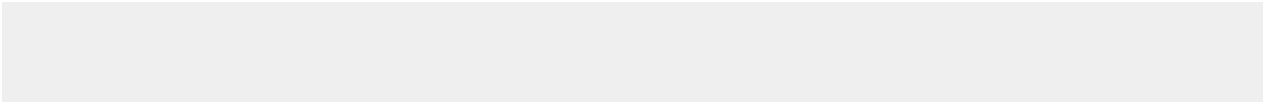
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.10.10 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주) 국민은행(리딩메 머슨전문투자형사모 동산투자신탁제7호의 신탁업자의 지위에서)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	500,000	45.45%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.10.10 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	550,000	50.00%	
주요주주	1	33.33%	500,000	45.45%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	50,000	4.55%	
합계	3	100.00%	1,100,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

가) 배당가능이익

부동산투자회사법은 부동산투자회사에 대하여 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금 적립의무 배제와 해당 연도 감가상각비의 범위 내에서 이익 초과배당을 규정하고 있음에 따라 매기 전기순이익 전액과 감가상각비를 배당재원으로 함.

회사의 존속기한 동안 배당가능이익은 기업회계기준에 의한 전기순이익으로 규정됨.

나) 배당정책

배당가능이익의 90%이상을 현금배당 할 계획임

다) 배당금 지급 및 결정방법

회계연도는 매년 3월 1일에 개시하여 8월 31일에 종료하고, 9월 1일에 개시하여 익년 2월 말일에 종료할 계획임.

최초 회계연도는 당해 회사의 설립일에 개시하여 2018년 8월 31일일에 종료할 계획임

배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재의 주주명부에 기재된 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 정하지 않는 한 정기주주총회의 승인일로 부터 1개월 내에 지급할 계획임.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 10기	제 9기	제 8기	제 7기
당기순이익		401,269,148	48,865,555,171	729,873,800	685,979,849
상법상 배당가능이익		-5,714,579,611	43,409,252,313	-4,044,898,292	- 3,407,261,477
당기감가상각비 등		6,115,848,759	6,115,848,759	5,456,302,858	4,774,772,092
이익배당한도		401,269,148	49,525,101,072	1,411,404,566	1,367,510,615
배당금	보통주	0	29,395,962,157	0	0
	종류주	0	20,129,138,915	1,411,404,566	1,367,510,615
주당 배당금	보통주	0	48,993	0	0
	종류주	0	33,549	2,352	2,279

배당수익율	0.00%	75.07%	2.14%	2.07%
연환산배당율	0.00%	148.92%	4.31%	4.11%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

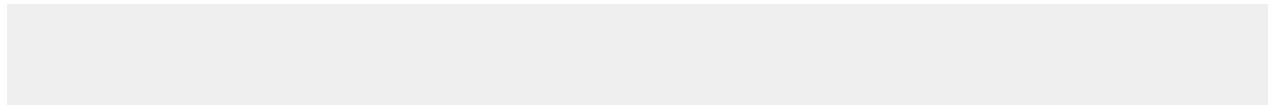
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

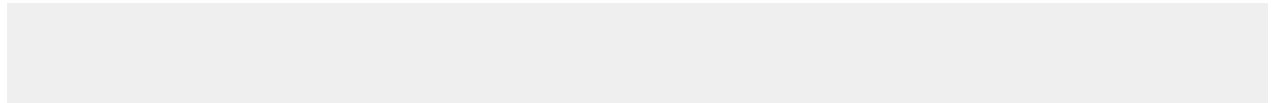
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	0		0		
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	127,089	99.94	66,508	99.50	99.50
기타 자산	75	0.06	332	0.50	0.50
총계	127,164	100.00	66,841	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



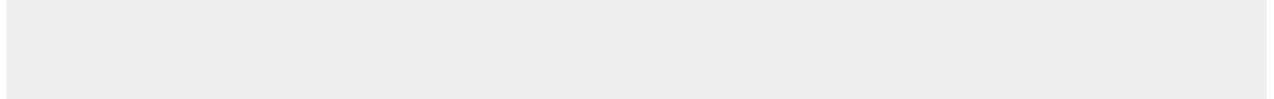
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

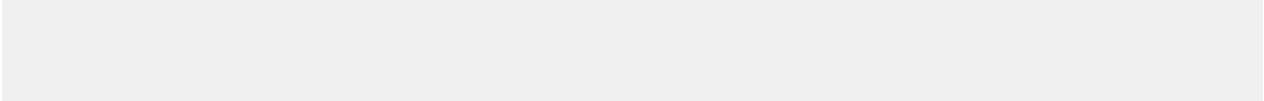
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

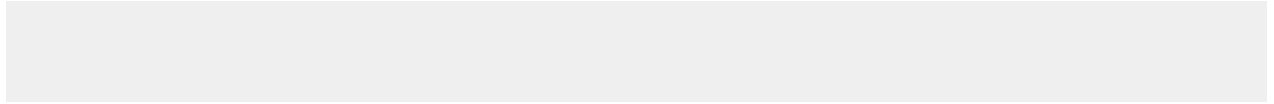
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

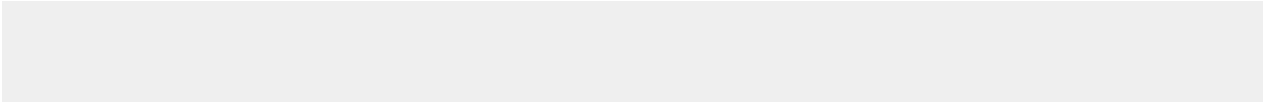
부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

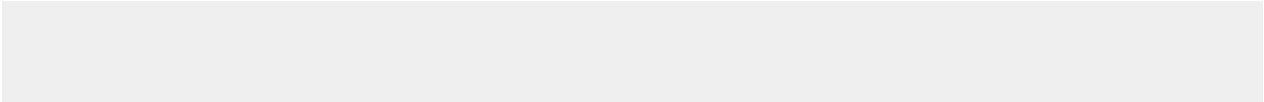
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	기업은행	변동금리	10,910	330	
정기예금	대구은행	3.73	16,179	16,179	
정기예금	하나은행	3.54~3.66	100,000	50,000	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	328	328	
	선급법인세	4	4	

*백만원미만 미기재

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

– 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	기업은행	변동금리	10,910	330
정기예금	대구은행	3.73	16,179	16,179
정기예금	하나은행	3.54~3.66	100,000	50,000

4. 기타 자산 변경내역

– 전기 대비 기타자산 258백만원 증가
(미수수익 258백만원 증가)

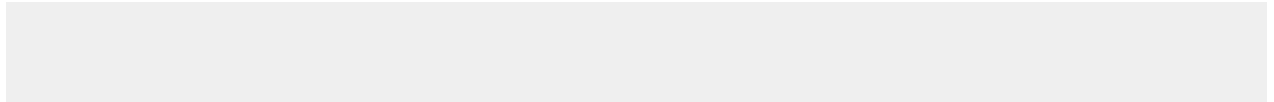
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	435,122,080	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		0		잡이익
총 수 익		435,122,080	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

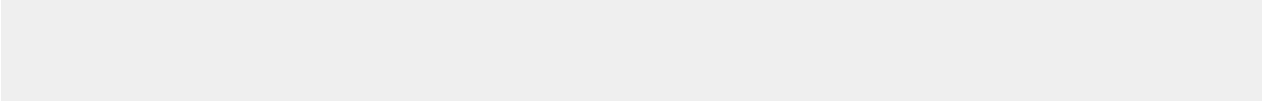


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

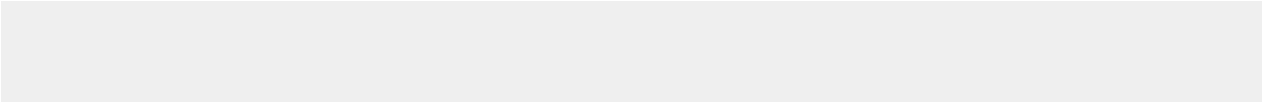
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1		0		



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

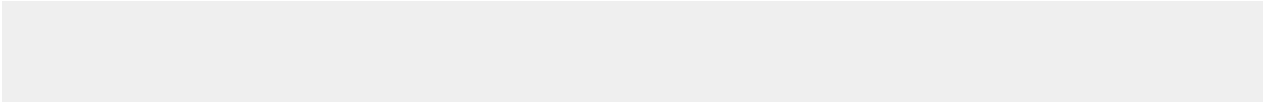
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

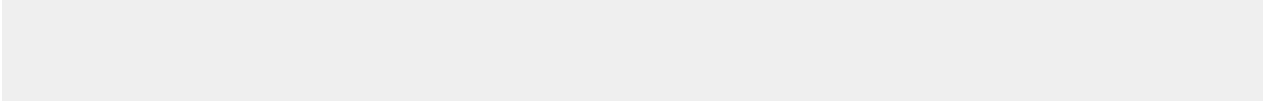
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

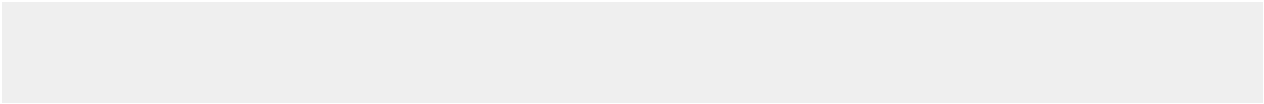
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	기업은행	변동금리	6,454,511	27,811,405	
정기예금	수협	5.05	4,289,041		
정기예금	대구은행	3.73	51,252,759	66,132,594	
정기예금	하나은행	3.54~3.66	19,726,027	341,178,081	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

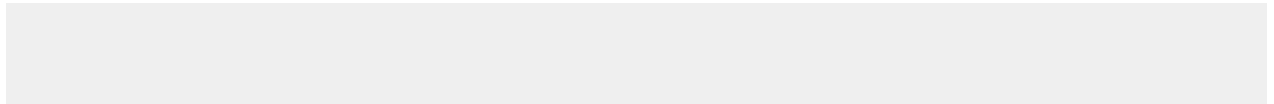


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가	0		
	감가상각비	0		
	기타비용	518,774	100.00%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		0		
총비용		518,774	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

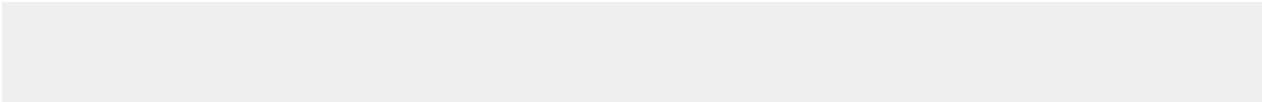


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

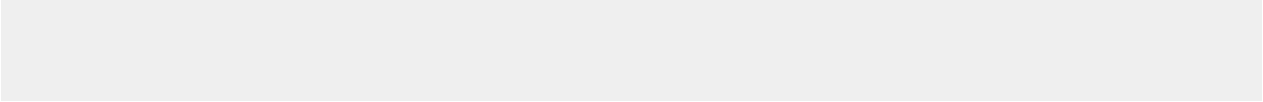
(단위 : 원)

구분	합계	한진중공업 주식	서울사	현금	기타자산	기타
분양원가						
급여	396,774	396,774				
상여						
퇴직급여						
복리후생비						
자산관리수수료 (AMC수수료)						
부동산관리수수료 (PM,FM등)						
자산보관수수료						
일반사무 위탁수수료						
기타지급수수료						
유형자산 감가상각비						
투자부동산 감가상각비						
무형자산 감가상각비						
세금과공과						
광고선전비						
보험료						
임차료						
교육훈련비						
여비교통비						
통신비						
수선유지비						
청소비						
수도광열비						
대손상각비						
접대비						
판매촉진비						
이자비용						
금융리스이자비용						
기타영업비용	122,000	122,000				



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)			
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수			
자산보관회사	위탁보수			
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				0



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 10기	제 9기	제 8기	제 7 기
당해회사수익률	1.22	203.01	2.22	2.09

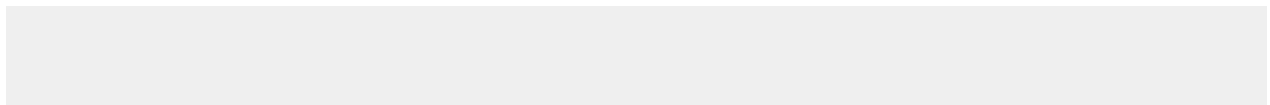
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

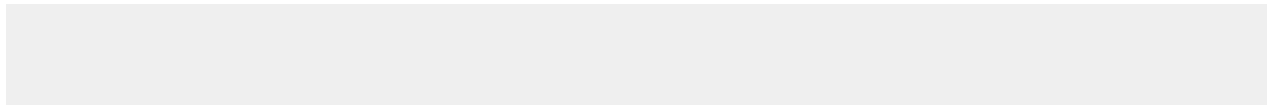
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 10 기 기말 기준일 2023.10.10 현재
전기 제 9 기 기말 기준일 2023.08.31 현재

회사명: (주)코크렙제48호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당)기 기말		제 9 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		66,840,829,215		127,163,546,439
1) 현금및현금성자산	329,843,586		10,910,126,673	
2) 단기금융상품	66,178,550,000		116,178,550,000	
5) 미수수익	328,544,649		70,978,786	
11) 선급법인세	3,890,980		3,890,980	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		66,840,829,215		127,163,546,439
1. 유동부채		6,583,637,076		17,782,522,376
7) 미지급비용	6,577,646,248		12,711,898,376	
9) 부가세예수금			5,070,624,000	
10) 미지급법인세	5,990,828			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		6,583,637,076		17,782,522,376
1. 자본금		5,500,000,000		5,500,000,000
1) 보통주자본금	2,500,000,000		2,500,000,000	
2) 종류주자본금	3,000,000,000		3,000,000,000	
2. 자본잉여금		60,471,771,750		60,471,771,750
1) 주식발행초과금	60,471,771,750		60,471,771,750	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-5,714,579,611		43,409,252,313
자 본 총 계		60,257,192,139		109,381,024,063
부 채 및 자 본 총 계		66,840,829,215		127,163,546,439

II. 손익계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2023.09.01 종료일 2023.10.10
 전기 제 9 기 기말 시작일 2023.03.01 종료일 2023.08.31

회사명: (주)코크렙제48호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	61,081,683,832	62,842,523,332
2) 임대료수익			1,628,303,194	3,389,142,694
7) 기타영업수익			59,453,380,638	59,453,380,638
II. 영업비용	518,774	518,774	11,807,345,141	12,246,501,480
2) 급여	396,774	396,774	900,000	1,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)			11,302,706,507	11,365,548,036
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)			8,896,451	18,406,451
8) 자산보관수수료			9,499,999	14,500,000
9) 일반사무위탁수수료			14,250,000	21,750,000
10) 기타지급수수료			145,114,242	150,386,080
11) 유형자산감가상각비			318,780,518	659,545,901
14) 세금과공과			6,753,424	14,063,012
29) 기타영업비용	122,000	122,000	444,000	502,000
III. 영업이익	-518,774	-518,774	49,274,338,691	50,596,021,852
IV. 영업외수익	435,122,080	435,122,080	72,501,461	81,722,353
1) 이자수익	435,122,080	435,122,080	72,501,452	81,722,338
10) 기타영업외수익			9	15
V. 영업외비용	0	0	870,260,273	1,812,189,034
1) 이자비용			870,260,273	1,812,189,034
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	434,603,306	434,603,306	48,476,579,879	48,865,555,171
VII. 법인세비용(수익)	33,334,158	33,334,158		
VIII. 전기순이익(손실)	401,269,148	401,269,148	48,476,579,879	48,865,555,171
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	401,269,148	401,269,148	48,476,579,879	48,865,555,171
X I. 주당이익	365	365	44,070	44,424

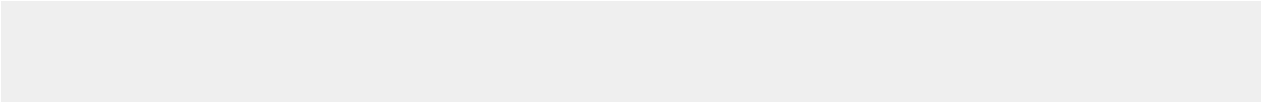
※ 주당이익 = 총포괄이익(손실)/ 총 주식수

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2023.09.01 종료일 2023.10.10
전기 제 9 기 기말 시작일 2023.03.01 종료일 2023.08.31

회사명: (주)코크렘제48호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 10 (당)기		제 9 (전기)	
	처분에정일	2023.10.10	처분확정일	2023.08.31
	금액		금액	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-5,714,579,611		43,409,252,313
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-6,115,848,759		-5,456,302,858	
2. 전기순이익(손실)	401,269,148		48,865,555,171	
III. 이익잉여금처분액		0		-49,525,101,072
4. 배당금	0		49,525,101,072	
종류주현금배당금			20,129,138,915	
보통주주식배당금			29,395,962,157	
V . 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-5,714,579,611		-6,115,848,759



IV. 현금흐름표

당기 제 10 기 기말 시작일 2023.09.01 종료일 2023.10.10
전기 제 9 기 기말 시작일 2023.03.01 종료일 2023.08.31

회사명: (주)코크렙제48호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

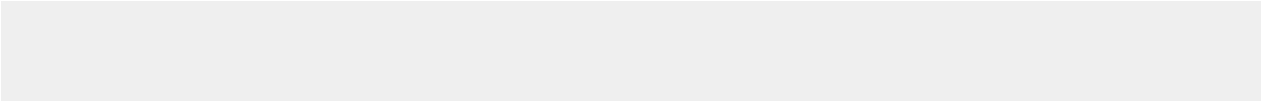
과목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-11,055,182,015		7,497,450,519
1. 전기순이익(손실)		401,269,148		48,865,555,171
2. 전기순이익 조정을 위한 가감		0		-58,793,834,737
감가상각비			659,545,901	
유형자산관련손실(이익)			-59,453,380,638	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-11,456,451,163		17,425,730,085
미수수익의 변동	-257,565,863		-56,451,390	
기타미수금의 변동	5,990,828		-3,418,260	
미지급비용의 변동	-6,134,252,128		12,534,975,318	
예수금의 변동	-5,070,624,000		4,950,624,417	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		50,000,000,000		-178,550,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		50,147,690,752		226,018,961,998
유형자산의 처분			226,000,000,000	
기타	50,147,690,752		18,961,998	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-147,690,752		-226,197,511,998
기타	147,690,752		226,197,511,998	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-49,525,101,072		-1,411,404,566
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-49,525,101,072		-1,411,404,566
배당금의 지급	49,525,101,072		1,411,404,566	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-10,580,283,087		5,907,495,953
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-10,580,283,087		5,907,495,953
VII. 기초 현금및현금성자산		10,910,126,673		5,002,630,720
VIII. 기말 현금및현금성자산		329,843,586		10,910,126,673

V. 자본변동표

당기 제 10 기 기말 시작일 2023.09.01 종료일 2023.10.10
 전기 제 9 기 기말 시작일 2023.03.01 종료일 2023.08.31

회사명: (주)코크렘제48호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2023년 3월 1일 (전기초)	5,500,000,000	60,471,771,750			4,044,898,292		61,926,873,458
현금배당					1,411,404,566		-1,411,404,566
전기순이익					48,865,555,171		48,865,555,171
2023년 8월 31일 (전기말)	5,500,000,000	60,471,771,750			43,409,252,313		109,381,024,063
2023년 9월 1일 (당기초)	5,500,000,000	60,471,771,750			43,409,252,313		109,381,024,063
현금배당					49,525,101,072		-49,525,101,072
전기순이익					401,269,148		401,269,148
2023년 10월 10일(당기말)	5,500,000,000	60,471,771,750			5,714,579,611		60,257,192,139



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

– 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

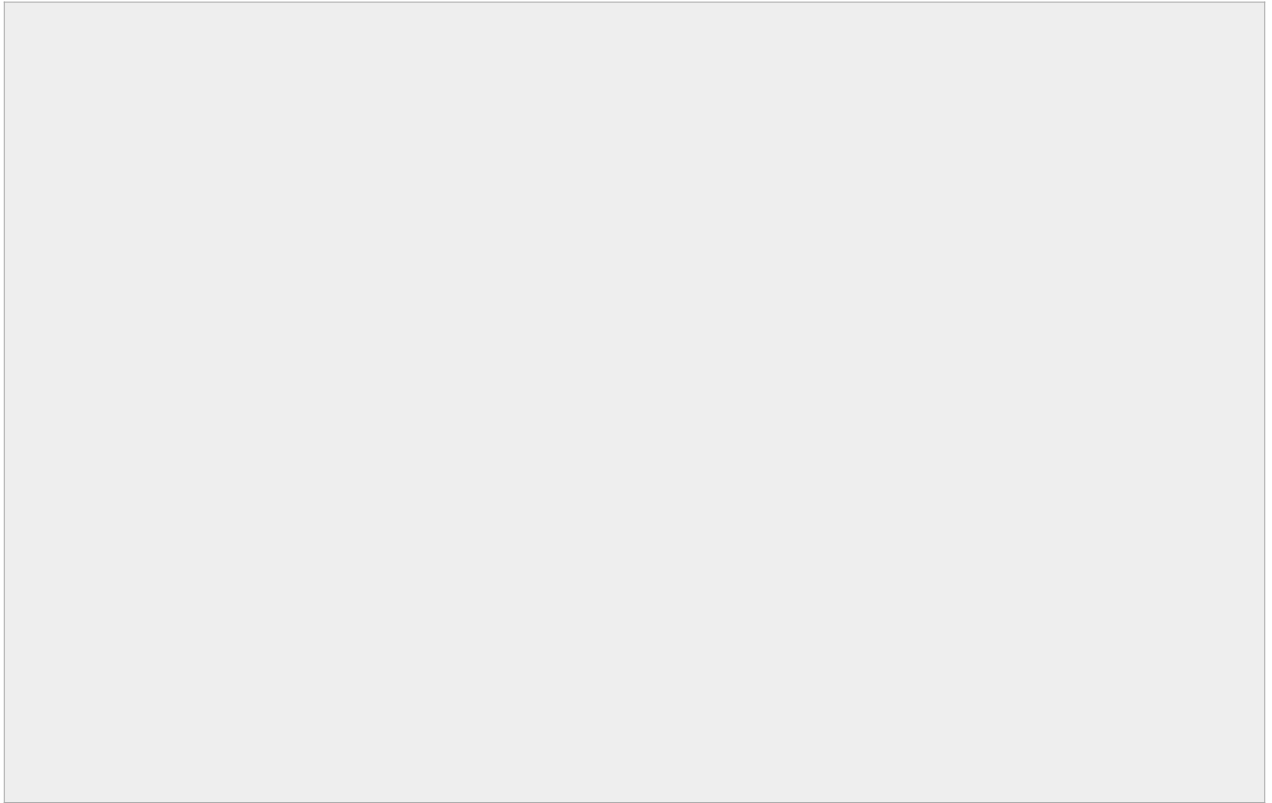
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주식

제 10(당) 기 2023년 10월 10일 현재

제 9(전) 기 2023년 08월 31일 현재

주식회사 코크렙제48호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크렙제48호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2019년 1월 23일에 설립되었으며, 당기말 현재 회사는 서울특별시 강남구에 소재하고 있습니다.

회사의 사업연도는 매년 3월 1일 개시하여 8월 31일 종료하고, 9월 1일 개시하여 2월 28일 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 설립일(2019년 1월 23일)로부터 2019년 8월 31일까지입니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
대한지방행정공제회	제1종 종류주식	550,000	2,750,000	50.00
(주)케이티에스테이트	제2종 종류주식	50,000	250,000	4.55
(주)국민은행(주1)	보통주식	500,000	2,500,000	45.45
합계		1,100,000	5,500,000	100.00

(주1) 리딩에머슨전문투자형사모부동산투자신탁제7호의 신탁업자 지위

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 차입원가자본화

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

(4) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해

자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	50년

(5) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위 내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(6) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유

동·비유동 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제) 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(7) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산 및 단기금융상품

당기말과 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
과 목	예금의종류	금융기관명	당기말	전기말	사용제한여부
현금및현금성자산	기업자유예금	중소기업은행	329,844	7,150,566	-
			-	3,759,561	질권설정
소계			329,844	10,910,127	
단기금융상품	정기예금	대구은행	16,178,550	16,178,550	-
		하나은행	50,000,000	100,000,000	-
소계			66,178,550	116,178,550	-
합계			66,508,394	127,088,677	

4. 유형자산

(1) 당기말 현재 유형자산 장부가액 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
과 목	취득원가	감가상각누계액	장부가액
토지	-	-	-
건물	-	-	-
합계	-	-	-

(2) 당기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	기 초	취 득	상 각	처분	기 말
토지	-	-	-	-	-
건물	-	-	-	-	-
합계	-	-	-	-	-

(3) 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	기 초	취 득	상 각	처분	기 말
토지	104,509,390	-	-	104,509,390	-
건물	62,696,776	-	(659,546)	62,037,230	-
합계	167,206,166	-	(659,546)	166,546,620	-

5. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
발행할 주식의 총수:	200,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수:	
보통주식	500,000주
제1종 종류주식	550,000주
제2종 종류주식	50,000주
자본금:	
보통주식	2,500,000,000원
제1종 종류주식	2,750,000,000원
제2종 종류주식	250,000,000원

(2) 종류주식

회사는 보통주식보다 이익의 배당 및 잔여재산의 분배에 관하여 우선하는 의결권 있는 주식(이하 "종류주식"이라 함)을 발행할 수 있으며, 종류주식은 제1종 종류주식(누적적, 참가적)과 제2종 종류주식(누적적, 참가적)으로 구분하여 발행합니다.

(3) 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(4) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

6. 이익잉여금처분계산서(결손금처분계산서)

당기의 이익잉여금처분계산서(결손금처분계산서)는 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
과 목	제 10(당) 기 처분예정일 : 2023년 10월 19일		제 9(당) 기 처분확정일 : 2023년 10월 5일	
I. 미처분이익잉여금(결손금)		(5,714,579,611)		43,409,252,313
1. 전기이월미처분이익잉여금(결손금)	(6,115,848,759)		(5,456,302,858)	
2. 당기순이익	401,269,148		48,865,555,171	
II. 이익잉여금(결손금)처분액		-		49,525,101,072
1. 현금배당	-		49,525,101,072	
가. 제1종 종류주식 현금배당	-		17,913,861,298	
나. 제2종 종류주식 현금배당	-		2,215,277,617	
다. 보통주 현금배당	-		29,395,962,157	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(5,714,579,611)		(6,115,848,759)

7. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
유의적인 영향력을 행사하는 기업	대한지방행정공제회, (주)국민은행(주1)

(주1) 리딩에머슨전문투자형사모부동산투자신탁제7호의 신탁업자 지위

(2) 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	거래내용	당 기	전 기
(주)국민은행	사무수탁수수료	-	21,750

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	구 분	당기말	전기말
(주)국민은행	미지급비용	-	24,186

(4) 당기 중 회사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 396천원으로 주요 경영진은 회사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 이사 및 감사가 포함되어 있습니다.

8. 법인세비용 등

(1) 회사의 당기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세 부담액	5,991	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	27,343	-
법인세비용	33,334	-

(2) 당기 중 회사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용 간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	434,603	48,865,555
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	33,334	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	7.67%	-

(*) 법인세법 제51조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제) 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제58조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

9. 주당손익

(1) 당기 및 전기의 기본주당손익 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
당기순이익	401,269,148	48,865,555,171
우선주배당금	-	49,525,101,072
보통주 당기순이익(손실)	401,269,148	(659,545,901)
가중평균유통보통주식수(*)	500,000	500,000
기본주당이익(손실)	803	(1,319)

(*) 당기 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	500,000	40	20,000,000
합계			20,000,000
일수			40
가중평균유통보통주식수			500,000

(2) 희석주당이익(손실)

당기에는 희석효과가 존재하지 않아 희석주당이익(손실)을 산정하지 않았습니다.

10. 부가가치계산에 필요한 항목

당기 및 전기 중 부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
임원보수	397	1,800
감가상각비	-	659,546
세금과공과	-	14,063
합 계	397	675,409

11. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다.