

주식회사 코람코더원강남제1호
위탁관리부동산투자회사의
재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 9 기 2025년 12월 1일부터 2026년 5월 31일까지
제 8 기 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

주식회사 코람코더원강남제1호
위탁관리부동산투자회사

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서 · · · · ·	1
II. 재무제표 · · · · ·	
1. 재무상태표 · · · · ·	5
2. 손익계산서 · · · · ·	7
3. 자본변동표 · · · · ·	8
4. 현금흐름표 · · · · ·	9
5. 주석 · · · · ·	10
III. 외부감사 실시내용 · · · · ·	26

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2026년 5월 31일과 2025년 11월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2026년 5월 31일과 2025년 11월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 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.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

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

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

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

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

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

삼 덕 회 계 법 인
대표이사 공인회계사 김 덕 수



2026년 8월 11일

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

(첨부)재 무 제 표

주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사

제 9 기

2025년 12월 01일 부터

2026년 05월 31일 까지

제 8 기

2025년 06월 01일 부터

2025년 11월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사 변창우

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)

(전 화) 02-2073-4836

재 무 상 태 표

제 9(당)기 2026년 05월 31일 현재

제 8(전)기 2025년 11월 30일 현재

회사명 : 주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9(당) 기	제 8(전) 기
자 산		
I. 유동자산	13,461,974,125	13,220,946,993
(1) 당좌자산	13,461,974,125	13,220,946,993
현금및현금성자산(주석3,12)	7,000,310,477	11,864,232,910
단기금융상품(주석3)	5,000,370,842	370,842
매출채권(주석14)	1,401,990,540	1,339,145,314
미수수익	56,327,359	6,446,591
선급비용	639,857	7,682,836
당기법인세자산	2,335,050	3,068,500
II. 비유동자산	448,460,934,353	449,150,989,143
(1) 유형자산(주석4,5,6,12,13)	448,460,934,353	449,150,989,143
토지	408,955,138,664	408,955,138,664
건물	45,454,197,082	45,291,897,082
감가상각누계액	(5,948,401,393)	(5,189,546,603)
건설중인자산	-	93,500,000
자 산 총 계	461,922,908,478	462,371,936,136
부 채		
I. 유동부채	5,793,630,412	3,072,352,623
미지급금(주석12,16)	-	102,850,000
미지급비용(주석14,16)	2,496,013,425	2,335,143,835
부가세예수금	291,928,130	277,458,140
선수수익	3,142,785	2,420,648
유동성임대보증금(주석6,12,16)	3,002,546,072	354,480,000
II. 비유동부채	275,067,816,836	277,444,614,310
장기차입금(주석5,6,7,16)	267,433,350,040	267,162,081,442
임대보증금(주석6,12,14,16)	7,634,466,796	10,282,532,868
부 채 총 계	280,861,447,248	280,516,966,933
자 본		
I. 자본금(주석1,8)	20,000,000,000	20,000,000,000
보통주자본금	10,000,000,000	10,000,000,000
종류주자본금	10,000,000,000	10,000,000,000
II. 자본잉여금(주석8,12)	163,907,726,000	164,447,726,000
주식발행초과금	163,907,726,000	164,447,726,000
III. 결손금(주석8,9,10,12,14)	2,846,264,770	2,592,756,797
미처리결손금	(2,846,264,770)	(2,592,756,797)

과목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
자 본 총 계		181,061,461,230		181,854,969,203
부 채 및 자 본 총 계		461,922,908,478		462,371,936,136

별첨 주석 참조

손 익 계 산 서

제9(당)기: 2025년 12월 01일부터 2026년 05월 31일까지

제8(전)기: 2025년 06월 01일부터 2025년 11월 30일까지

회사명 : 주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
I. 영업수익(주석4,14)		10,048,981,744		9,985,055,615
임대수익	7,025,176,096		6,982,911,120	
관리수익	2,780,049,785		2,764,038,492	
주차수익	236,430,000		231,000,000	
기타수익	7,325,863		7,106,003	
II. 영업비용		2,391,483,479		3,026,182,268
위탁관리비(주석13)	883,143,000		825,148,000	
자산관리수수료(주석13,14)	275,000,000		275,000,000	
자산보관수수료(주석13)	10,000,000		10,000,000	
사무관리수수료(주석13)	19,000,000		19,000,000	
수도광열비	311,946,713		344,114,359	
세금과공과(주석15)	23,407,437		617,301,936	
지급수수료	19,839,960		33,758,540	
수선유지비	79,350,000		135,949,580	
임원보수	3,600,000		3,600,000	
감가상각비(주석15)	758,854,790		754,771,867	
보험료	7,178,079		7,246,386	
기타비용	163,500		291,600	
III. 영업이익		7,657,498,265		6,958,873,347
IV. 영업외수익		65,085,373		18,472,563
이자수익	65,085,359		18,260,913	
잡이익	14		211,650	
V. 영업외비용		5,457,735,447		5,213,587,757
이자비용	5,457,735,447		5,213,587,757	
VI. 법인세비용차감전순이익		2,264,848,191		1,763,758,153
VII. 법인세비용(주석11)	-		-	
VIII. 당기순이익		2,264,848,191		1,763,758,153

별첨 주석 참조

자 본 변 동 표

제9(당)기: 2025년 12월 01일부터 2026년 05월 31일까지

제8(전)기: 2025년 06월 01일부터 2025년 11월 30일까지

회사명 : 주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2025년 06월 01일(전기초)	20,000,000,000	165,363,726,000	(2,230,871,114)	183,132,854,886
자본잉여금의 이익잉여금이입액	-	(916,000,000)	916,000,000	-
배당금의 지급	-	-	(3,041,643,836)	(3,041,643,836)
당기순이익	-	-	1,763,758,153	1,763,758,153
2025년 11월 30일(전기말)	20,000,000,000	164,447,726,000	(2,592,756,797)	181,854,969,203
2025년 12월 01일(당기초)	20,000,000,000	164,447,726,000	(2,592,756,797)	181,854,969,203
자본잉여금의 이익잉여금이입액	-	(540,000,000)	540,000,000	-
배당금의 지급	-	-	(3,058,356,164)	(3,058,356,164)
당기순이익	-	-	2,264,848,191	2,264,848,191
2026년 05월 31일(당기말)	20,000,000,000	163,907,726,000	(2,846,264,770)	181,061,461,230

별첨 주석 참조

현금흐름표

제9(당)기: 2025년 12월 01일부터 2026년 05월 31일까지

제8(전)기: 2025년 06월 01일부터 2025년 11월 30일까지

회사명 : 주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9(당) 기	제 8(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	3,356,733,731	2,499,338,142
1. 당기순이익	2,264,848,191	1,763,758,153
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	1,030,123,388	1,038,777,709
감가상각비	758,854,790	754,771,867
이자비용	271,268,598	284,005,842
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	61,762,152	(303,197,720)
매출채권의 증가	(62,845,226)	(62,259,912)
미수수익의 감소(감소)	(49,880,768)	1,709,801
선급금의 감소	-	5,300,000
선급비용의 감소(증가)	7,042,979	(6,878,642)
당기법인세자산의 증가	733,450	12,794,730
미지급금의 증가(감소)	(9,350,000)	9,350,000
미지급비용의 증가(감소)	160,869,590	(246,947,398)
선수수익의 증가(감소)	722,137	(576,003)
부가세예수금의 증가(감소)	14,469,990	(15,690,296)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(5,162,300,000)	(288,850,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(5,162,300,000)	(288,850,000)
단기금융상품의 증가	(5,000,000,000)	-
건물의 취득	-	(288,850,000)
건설중인자산의 취득	(162,300,000)	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(3,058,356,164)	(4,126,718,236)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	268,000,000,000
장기차입금의 증가	-	268,000,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(3,058,356,164)	(272,126,718,236)
유동성장기차입금의 감소	-	(268,000,000,000)
공동주선수수료 등의 지급	-	(1,085,074,400)
배당금의 지급	(3,058,356,164)	(3,041,643,836)
IV. 현금의 증가(감소) (I +II+III)	(4,863,922,433)	(1,916,230,094)
V. 기초의 현금	11,864,232,910	13,780,463,004
VI. 기말의 현금	7,000,310,477	11,864,232,910

별첨 주석 참조

주식

제9(당)기말 2026년 05월 31일 현재

제8(전)기말 2025년 11월 30일 현재

주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2022년 3월 28일에 설립되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다. 이에 따라 당기말 현재 당사가 투자·운용하고 있는 부동산은 'DF Tower(DF타워)'입니다.

당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 20,000,000천원입니다. 당사의 정관상 사업연도는 매년 12월 1일에 개시하여 다음 해 5월 31일에 종료하고, 6월 1일에 개시하여 11월 30일 종료합니다.

당기말 현재 당사의 주주 구성(종류주주 포함)은 다음과 같습니다(주석8 참조).

주주명	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
두나무(주)	보통주	20,000,000	10,000,000	50.00%
(주)코람코라이프인프라 위탁관리부동산투자회사	종류주	7,900,000	3,950,000	19.75%
전문건설공제조합	종류주	4,200,000	2,100,000	10.50%
삼성증권(주)	종류주	2,400,000	1,200,000	6.00%
기타	종류주	5,500,000	2,750,000	13.75%
합 계		40,000,000	20,000,000	100.00%

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 유의적인 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

재무제표 작성을 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 30년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 금융상품

금융자산이나 금융부채는 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고, 최초 인식시 공정가치로 측정하며, 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우 당해 금융자산(금융부채)의 취득(발행)과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식하는 공정가치에 가산(차감)하고 있습니다.

최초 인식 후 금융자산이나 금융부채는 유가증권, 파생상품 및 당기손익인식지정항목을 제외하고 상각후원가로 측정하고 있습니다.

(4) 수익의 인식

당사는 부동산 임대차 계약에 따라 발생하는 임대료수익을 기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다.

(5) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외 항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

다만, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 이 경우 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 미래에 일시적차이에 대한 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(7) 기본주당이익에 대한 공시 생략

당사는 일반기업회계기준 제26장 기본주당이익에 근거하여 기본주당이익에 대하여 손익계산서에 별도 항목으로 표시 및 주석으로 기재하지 않습니다.

3. 현금및현금성자산 및 단기금융상품

(1) 보고기간말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
과목	예금의종류	당기말	전기말
현금및현금성자산	자유예금	7,000,310	11,864,233

(2) 보고기간말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
과목	예금의종류	당기말	전기말	사용제한내용
단기금융상품	정기예금	5,000,000	-	-
	자유예금	371	371	차입금 원리금 관련 질권설정
합 계		5,000,371	371	

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동내역

당기와 전기 중 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)				
구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	408,955,139	40,102,350	93,500	449,150,989
취득	-	-	68,800	68,800
감가상각비	-	(758,855)	-	(758,855)
대체	-	162,300	(162,300)	-
기말	408,955,139	39,505,795	-	448,460,934

② 전기

(단위: 천원)				
구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	408,955,139	40,568,272	-	449,523,411
취득	-	288,850	93,500	382,350
감가상각비	-	(754,772)	-	(754,772)
기말	408,955,139	40,102,350	93,500	449,150,989

(2) 보유토지의 공시지가

보고기간말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
소재지	면적(㎡)	당기말		전기말	
		장부금액	공시지가	장부금액	공시지가
서울시 서초구 강남대로 369	1,777.40	408,955,139	161,832,270	408,955,139	153,371,846

(3) 운용리스 제공내역

당사는 상기 유형자산에 대하여 보고기간말 현재 체결된 운용리스계약을 통하여 당사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
1년 이내	13,209,660	13,598,357
1년 초과 5년 이내	39,423,362	38,938,714
5년초과	9,477,972	13,346,420
합 계	62,110,994	65,883,491

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 건물에 대하여 재산종합보험에 가입하고 있으며 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
보험회사명	보험종류	부보금액	보험계약기간
삼성화재 해상보험(주)	재산종합보험	70,023,624	2025.06.17 ~ 2026.06.17
	기계위험보험	3,000,000	
	기업휴지보험	7,288,581	
	소 계	80,312,205	
	일반배상책임보험	대인대물일괄 1사고당 50억원	
		주차장배상책임 1사고당 3억원	
		구내치료비 1인당/1사고당 5백만원	

상기 보험에 대한 보험금지급청구권은 장기차입금과 관련하여 (주)우리은행, 농협은행(주), 중국은행(주) 및 중국농업은행 주식유한회사에 각각 165,600,000천원, 78,000,000천원, 42,000,000천원 및 36,000,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.

또한, 당사는 상기 보험 이외의 삼성화재해상보험(주)에 가스사고배상책임보험, 승강기사고배상책임보험 및 기계식주차장사고배상책임보험을 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

(1) 보고기간말 현재 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
담보제공자산	설정권리	근저당권자	관련채무	관련채무금액	담보설정금액	
					당기말	전기말
토지/건물	근저당권	(주)우리은행	임대보증금	424,552	490,653	490,653
토지/건물	근저당권	한국유씨비제약(주)	유동성임대보증금	637,097	764,517	764,517
건물	전세권	한국애질런트테크놀로지스(주)	유동성임대보증금	2,010,969	2,010,969	2,010,969
건물	전세권	두나무(주)	임대보증금	6,871,920	1,897,668	1,897,668
건물	전세권	두나무(주)	임대보증금		1,654,740	1,654,740
건물	전세권	두나무(주)	임대보증금		1,103,160	1,103,160
건물	전세권	두나무(주)	임대보증금		1,401,696	1,401,696
건물	전세권	두나무(주)	임대보증금		519,468	519,468
합계				9,944,538	9,842,871	9,842,871

(2) 보고기간말 현재 장기차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	설정권리	담보권자	담보설정금액	관련채무	관련채무금액
토지와 건물	제1순위 우선수익권	(주)우리은행	165,600,000	장기차입금	138,000,000
		농협은행(주)	78,000,000	장기차입금	65,000,000
		중국은행(주)	42,000,000	장기차입금	35,000,000
		중국농업은행 주식유한회사	36,000,000	장기차입금	30,000,000
합계			321,600,000		268,000,000

7. 장기차입금

<당기말>

(단위: 천원)				
차입처	연이자율(주1)	만기일	상환방법	금액
(주)우리은행	3.93%	2027-06-17	만기일시상환	138,000,000
농협은행(주)	3.68%	2027-06-17	만기일시상환	65,000,000
중국은행(주)	4.08%	2027-06-17	만기일시상환	35,000,000
중국농업은행 주식유한회사	4.08%	2027-06-17	만기일시상환	30,000,000
소계				268,000,000
현재가치할인차금				(566,650)
잔액				267,433,350

(주1) 연이자율은 기준금리(91일 양도성예금증서(CD) 발행수익률)에 가산금리를 더하여 결정됩니다.

<전기말>

(단위: 천원)				
차입처	연이자율(주1)	만기일	상환방법	금액
(주)우리은행	3.65%	2027-06-17	만기일시상환	138,000,000
농협은행(주)	3.40%	2027-06-17	만기일시상환	65,000,000
중국은행(주)	3.80%	2027-06-17	만기일시상환	35,000,000
중국농업은행 주식유한회사	3.80%	2027-06-17	만기일시상환	30,000,000
소계				268,000,000
현재가치할인차금				(837,919)
잔액				267,162,081

(주1) 연이자율은 기준금리(91일 양도성예금증서(CD) 발행수익률)에 가산금리를 더하여 결정됩니다.

8. 자본

(1) 자본금

1) 보고기간말 현재 당사의 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위:주,천원)				
주식의 종류	발행할 주식의 총수	발행한 주식수	1주당 금액(원)	자본금
보통주	100,000,000	20,000,000	500	10,000,000
종류주		20,000,000	500	10,000,000
합계	100,000,000	40,000,000	-	20,000,000

2) 주식의 종류별 배당

당사는 종류주식에 대해 그 발행가액을 기준으로 연 6.1%(우선배당률)의 비율을 적용하여 계산한 금액을 배당하여야 하며, 매 사업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률 6.1%에 미치지 못한 경우 누적된 미배당분을 다음 사업연도에 우선적으로 배당합니다.

종류주식에 배당하고 남은 이익은 보통주식에 대하여 그 발행가액을 기준으로 연 2.4%의 비율로 배당하며, 이후 남은 이익은 종류주식과 보통주식에 대하여 20%:80%의 비율로 배당합니다.

(2) 자본잉여금

보고기간말 현재 당사의 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.

(3) 이익준비금

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

9. 결손금처리계산서 및 포괄손익계산서

(1) 당기와 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
과 목	제9(당)기 처리예정일: 2026년 8월 21일		제8(전)기 처리확정일: 2026년 2월 20일	
I. 미처리결손금		(2,846,264,770)		(2,592,756,797)
1. 전기이월미처리결손금	(5,111,112,961)		(4,356,514,950)	
2. 당기순손익	2,264,848,191		1,763,758,153	
II. 이익잉여금 이입액		20,000,000		540,000,000
1. 주식발행초과금	20,000,000		540,000,000	
III. 배당금 지급액		(3,041,643,836)		(3,058,356,164)
1. 현금배당금(주식10)	(3,041,643,836)		(3,058,356,164)	
IV. 차기이월미처리결손금		(5,867,908,606)		(5,111,112,961)

(*) 당사는 관련 법령에 따라 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다

(2) 포괄손익계산서

당기 중 기타포괄손익이 없으므로 당기순이익과 포괄이익은 동일합니다.

10. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)				
구분	당기		전기	
	보통주	종류주	보통주	종류주
배당금 총액(A)	-	3,041,643,836	-	3,058,356,164
발행주식수(B)	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
주당 배당금(C=A/B)	-	152	-	153
주당 액면금액(D)	500	500	500	500
주당 배당률(E=C/D)	0.00%	30.40%	0.00%	30.60%

(2) 배당성향

당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	3,041,643,836	3,058,356,164
당기순이익	2,264,848,191	1,763,758,153
배당성향	134.30%	173.40%

11. 법인세비용 등

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다.

또한, 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법 시행령 제32조에 따라 당기말 및 현재 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

12. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
건설중인자산 관련 미지급금	-	93,500
건설중인자산 본계정 대체	162,300	-
임대보증금 유동 및 비유동 대체	2,648,066	-
자본잉여금의 이익잉여금이입액	540,000	916,000

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

13. 주요 약정사항

보고기간말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 투자운용업무에 대한 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구분	매입수수료	운용수수료	매각기본수수료	매각성과수수료
지급금액	매입금액의 0.5%	연간 550,000 천원	매각금액의 0.3%	매각차익의 10%
지급시기	소유권이전등기 접수일로부터 7일 이내	매 결산의 종료일 이후 7일 이내	매매대금수령일로부터 7일 이내	매매대금 수령일로부터 7일 이내

(2) 일반사무위탁계약

당사는 (주)케이비펀드파트너스와 일반사무관리업무에 대한 위탁계약을 체결하여 다음의 일반사무위탁수수료를 지급하고 있습니다.

구분	지급금액	지급기준	지급시기
일반사무위탁수수료	매결산기 19,000 천원 (연간 38,000 천원)	매 결산기	매 결산일 이후 7영업일 이내

(3) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권(주) 및 (주)우리은행과 자산의 보관·관리업무에 대한 위탁계약을 체결하여 다음의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.

구분	지급금액	지급기준	비고
엔에이치투자증권(주)	매결산기 9,000 천원 (연간 18,000 천원)	매 결산기	해당 결산기에 대한 주주총회일로부터 7일 이내
(주)우리은행	매결산기 1,000 천원 (연간 2,000 천원)	매 결산기	해당 결산기에 대한 주주총회일로부터 7일 이내

(4) 부동산 관리계약

당사는 존스랑라살(주)와 부동산관리 업무에 대한 위탁계약을 체결하여 매월 일정한 수수료를 용역비로 지급하고 있습니다.

(5) 우선매수권 및 매수선택권 부여

당사는 2027년 1월 7일(이하 "매각의사 결정기한")까지 운용부동산을 제3자에게 매각하는 결정을 할 수 있고 두나무(주)는 운용부동산을 두나무(주)에게 우선하여 매도할 것을 청구할 수 있는 권리(이하 "우선매수권")를 가지며 두나무(주)는 당사가 매각의사 결정기한까지 운용부동산의 매각을 이사회에서 결정하지 않은 경우, 운용부동산을 두나무(주)에게 매도할 것을 청구할 수 있는 권리(이하 "매수선택권")를 가집니다.

두나무(주)가 우선매수권 행사요청을 받은 날(당일 제외)부터 10일이 되는 날(당일 포함) 까지 아무런 의사를 표시하지 아니하거나, 운용부동산을 매수할 의사가 없음을 표시한 경우, (주)코람코자산신탁은 운용부동산을 (주)코람코자산신탁 또는 (주)코람코자산신탁이 지정하는 부동산투자회사법상 부동산투자회사 등 투자기관에게 우선하여 매도할 것을 청구할 수 있는 권리를 가집니다.

14. 특수관계자와의 거래

(1) 특수관계자

보고기간말 현재 당사의 특수관계자는 다음과 같습니다.

구분	회사명
주요주주	두나무(주), 삼성증권(주), 전문건설공제조합 (주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자(*)	(주)코람코자산신탁

(*) 전기 중 주주에서 제외되었습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	계정과목	당기	전기
두나무(주)	임대료수익	4,452,095	4,452,092
	관리수익	1,806,828	1,802,309
(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	275,000	275,000

(3) 보고기간말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	계정과목	당기말	전기말
두나무(주)	매출채권	1,295,283	1,179,544
	임대보증금	6,871,920	6,871,920
(주)코람코자산신탁	미지급비용	275,000	275,000

(4) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
회사명	거래내용	계정과목	당기	전기
삼성증권(주)	자본거래	현금배당	367,003	364,997
전문건설공제조합	자본거래	현금배당	642,255	-
(주)코람코라이프인프라위 탁관리부동산투자회사	자본거래	현금배당	1,208,051	1,201,449
(주)코람코자산신탁	자본거래	현금배당	-	638,745

15. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기와 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
세금과공과	23,407	617,302
감가상각비	758,855	754,772
합 계	782,262	1,372,074

16. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 없습니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기 분석 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위 : 천원)					
구 분	1년 미만	1년이상 ~ 2년미만	2년 이상~5년미만	5년이상	계
미지급비용	2,496,013	-	-	-	2,496,013
유동성임대보증금	3,002,546	-	-	-	3,002,546
장기차입금	-	268,000,000	-	-	268,000,000
임대보증금	-	762,547	-	6,871,920	7,634,467
합계	5,498,559	268,762,547	0	6,871,920	281,133,026

② 전기말

(단위 : 천원)					
구 분	1년 미만	1년이상 ~ 2년미만	2년 이상~5년미만	5년이상	계
미지급금	102,850	-	-	-	102,850
미지급비용	2,335,144	-	-	-	2,335,144
유동성임대보증금	354,480	-	-	-	354,480
장기차입금(원금)	-	268,000,000	-	-	268,000,000
임대보증금	-	2,648,066	762,547	6,871,920	10,282,533
합계	2,792,474	270,648,066	762,547	6,871,920	281,075,007

2) 유동성위험관리

당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성 관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 12월 01일	부터	2026년 05월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	4	4	24	24	70	70	-	-	-	-	-	-	98	98
	합계	4	4	24	24	70	70	-	-	-	-	-	-	98	98

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2026.6.20			1	일
	주요내용	당해 사업연도 감사 계획 수립				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주		
	2026.6.21~23	3 일	2 명	2 명	실증분석 및 입증감사절차	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	O	변호사조회	O
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2 회				
	수행시기	2026.7.6, 2026.8.3				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2026년 07월 06일	감사, 업무수행이사, 책임회계사	서면회의	회계감사 계획 협의
2	2026년 08월 03일	감사, 업무수행이사, 책임회계사	서면회의	회계감사 결과 협의