

투 자 보 고 서

2021.04.01 부터 2021.07.16 까지

(제 17 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.08.30

회 사 명 :	(주)코크렙 파인에비뉴위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	손백승 (인)			
본점소재지 :	서울시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁내(삼성동,골든타워)			
	(전화번호)	02-787-0000		
	(홈페이지)	http://www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0039	성명	허상배 (인)
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0039	성명	허상배 (인)

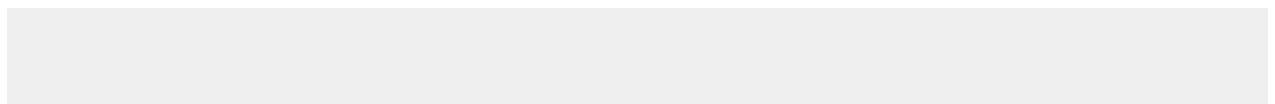
제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회 사 명	(주)코크렙 파인에비뉴위탁관리부동산투자회사
2) 설 립 일	2013.07.29
3) 소 재 지	서울시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁내(삼성동,골든타워)
4) 자 산 및 자 본 금, 부 채	(기준일자) 2021.07.16 (단위: 원)
총 자 산	174,210,537,782
자 본 금	8,200,000,000
부 채	417,824,491
5) 자 산 관 리 회 사	(주)코람코자산신탁

6) 사 무 수 탁 회 사	우리편드서비스(주)
7) 자 산 보 관 회 사	한국증권금융(주)
8) 비 고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존속기간 : 정관에 따로 정하지 않음.(영속회사) - 해산사유 : ① 주주총회의 결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 영업인가의 취소 (2) 신용평가결과 내용 없음



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2013.07.26. 발기인총회
- 2013.07.29. 회사설립(자본금 5억)
- 2013.07.30. 자산관리위탁계약체결 (주)코람코자산신탁
자산보관위탁계약체결(한국증권금융주)
일반사무위탁계약체결(우리펀드서비스주)
- 2013.08.06. 국토교통부 영업인가 신청
- 2013.08.26. 국토교통부 영업인가
- 2013.08.30. 증자(증자후 자본금 82억)
- 2013.08.30. 부동산 취득(파인에비뉴빌딩 B동)
- 2013.09.02. 본점 소재지 변경
변경전 - 서울특별시 강남구 역삼동 736-1 (주)코람코자산신탁내
변경후 - 서울특별시 강남구 삼성로 511 (주)코람코자산신탁내
(삼성동, 골든타워)
- 2021.02.26 부동산 매매계약 체결
- 2021.03.04 부동산 매각
- 2021.07.16 회사 해산결의

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
(주)코람코자산신탁	110111-2359837	2001.10.24. 설립 2001.11.17 건교부 인가	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	손백승	1977.08.16	(주)삼창감정평가법인 감정평가사	결격사유 없음
기타비상무이사	김광연	1970.12.23	사립학교교직원연금공단 국내대체팀 부장	결격사유 없음
기타비상무이사	전영재	1983.07.30	한국증권금융 구조화금융팀 과장	결격사유 없음
감사	양태식	1969.05.27	삼화회계법인 회계사	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.07.16 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	140,000	210,715	5,000	
기명식	제1종종류주	1,320,000	125,000	5,000	
기명식	제2종종류주	80,000	125,000	5,000	

(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 등을 기재)

- 의결권이 있는 주식수 : 1,640,000주

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			
2013.07. 29	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	-
2013.08. 30	증자	보통주	140,000	210,715	5,000	700,000,000	1,200,000,000	140.00%
2013.08. 30	증자	종류주	1,320,000	125,000	5,000	6,600,000,000	7,800,000,000	1320.00%
2013.08. 30	증자	종류주	80,000	125,000	5,000	400,000,000	8,200,000,000	80.00%

--

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.07.16 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
사립학교 교직원 연금 공단	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제3호	제1종 종류주	400,000			400,000	
							(24.39%)			(24.39%)	

※ 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

【 2021.07.16 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	한국증권금융(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	제1종 종류주	240,000	14.63%	
2	신한라이프생명보험(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	제1종 종류주	240,000	14.63%	
3	농협생명보험(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	제1종 종류주	240,000	14.63%	
4	(주)김스이 십일	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	240,000	14.63%	

- 2021.07.01 주주명 변경(오렌지라이프생명보험(주) → 신한라이프생명보험(주))

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.07.16 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	12.50%	400,000	24.39%	
주요주주	4	50.00%	960,000	58.54%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	3	37.50%	280,000	17.07%	
합계	8	100.00%	1,640,000	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

당 회사는 해당 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니하며, 이 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과 배당액은 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요 시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니한다. 이익배당은 정관 제53조(사업연도)에서 정한 매 사업연도별 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 내에 현금으로 지급하여야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우는 그러하지 아니하다. 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것이며, 당 회사의 제 1기 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료한다. 단, 최초 회계연도는 회사의 설립 등기일에 개시하여 최초로 도래하는 2013년 12월 31일까지로 하다.

다만, 영업인가 및 투자자에게 설명된 사업계획에 맞게 사업연도를 변경 하고자 2014년 제1기 정기주주총회 결의 및 사업연도 변경 신청을 통하여 제2기 종료시점부터 사업연도를 변경 하고, 이 회사의 사업연도는 매년 3월 1일 개시하여 8월 31일에 종료하고, 9월 1일에 개시하여 익년 2월 말일에 종료한다. 단, 제2기 사업연도는 2014년 1월 1일 개시하여 8월 31일에 종료한다.

2021년 제2차 임시주주총회 결의 및 사업연도 변경 신청을 통하여 제16기의 사업연도는 2021년 3월 1일에 개시하여 3월 31일에 종료한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 17기	제 16기	제 15기	제 14기
당기순이익	240,720,926	131,410,129,696	403,051,411	2,457,217,321
상법상 배당가능이익	-25,656,879,709	107,624,685,434	-23,785,444,262	- 20,022,173,390
당기감가상각비 등	25,897,600,635	25,897,600,635	25,897,600,635	24,188,495,673
이익배당한도	240,720,926	133,522,286,069	2,112,156,373	4,166,322,283
배당금	0	131,410,129,696	2,112,156,373	4,166,322,283
주당배당금	0	60,532	1,600	3,156
배당수익율	0.00%	65.89%	1.06%	2.09%
연환산배당율	0.00%	775.76%	2.14%	4.14%

※ 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 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

※ 제14기, 제15기의 주당배당금의 발행주식수는 제1종 종류주(1,320,000주) 기준으로 계산함.

※ 제16기의 경우 주식의 종류별(우선주, 보통주)로 배당금이 상이하며,
주당배당금의 발행주식수는 제1종 종류주(1,320,000주) 기준으로 계산함.

※ 제17기 이후 배당금은 청산인회의 잔여재산분배 결의를 통해 지급될 예정임.

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	308,021	91.29	174,115	99.95	99.95
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	29,346	8.70	81	0.05	0.05
기타 자산	52	0.02	14	0.01	0.01
총계	337,418	100.00	174,211	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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

※ 전기 부동산 금액은 매각금액에서 차입금 상환액, 임대보증금, 거래부대비용을 차감한 금액이며, 당기 부동산 금액은 수익금 계좌 잔액임.

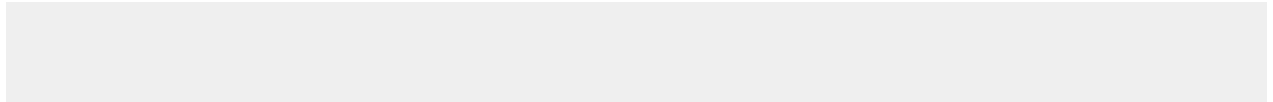
※ 위 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함되어 있으나,
2부.1.3. 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

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

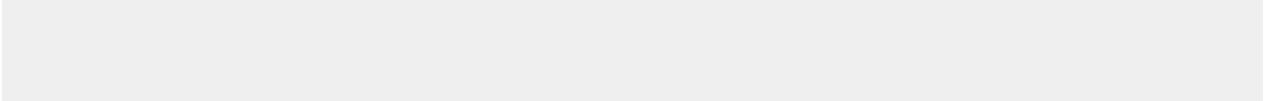
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

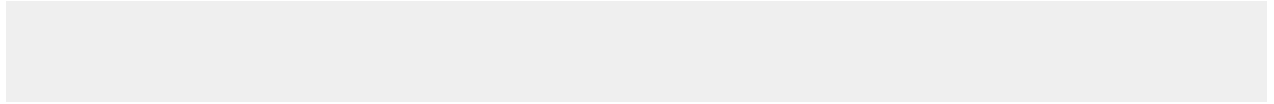
(단위 : 백만원)

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



3) 소유 부동산별 임대현황

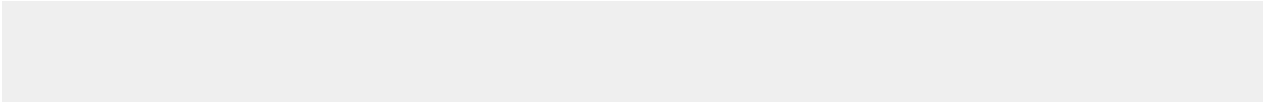
부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

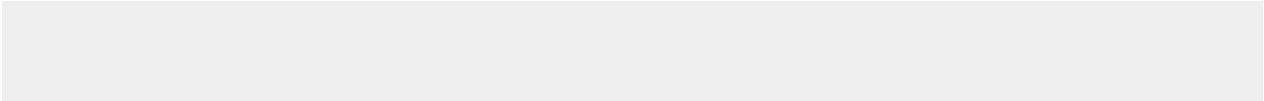
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
기업자유예금	신한은행	변동	150,479	174,174	
정기예금	국민은행	변동	802	0	
정기예금	신한은행	변동	6,000	0	
정기예금	신한은행	0.79	50,000	0	
정기예금	우리은행	0.50	100,000	0	
정기예금	수협은행	0.79	30,000	0	

※ 위 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시했으나,
2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황의 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함됨.

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	당기법인세자산	14	14	



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 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
기업자유예금	신한은행	변동	150,479	174,174
정기예금	국민은행	변동	802	0
정기예금	신한은행	변동	6,000	0
정기예금	신한은행	0.79	50,000	0
정기예금	우리은행	0.50	100,000	0
정기예금	수협은행	0.79	30,000	0

※ 위 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시했으나,
2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황의 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함됨.

4. 기타 자산 변경내역

- 미수수익 : 전기말금액 85,343,159원 / 당기말금액 22,646,322원
- 미수금 : 전기말금액 173,321원 / 당기말금액 0원
- 선급금 : 전기말금액 3,380,884원 / 당기말금액 0원
- 당기법인세자산 : 전기말금액 48,690,520원 / 당기말금액 14,183,330원

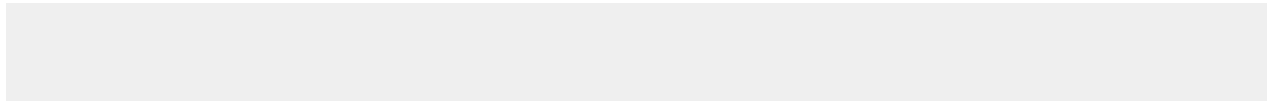
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	328,101,400	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		1,556	0.00%	잡이익
총 수 익		328,102,956	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

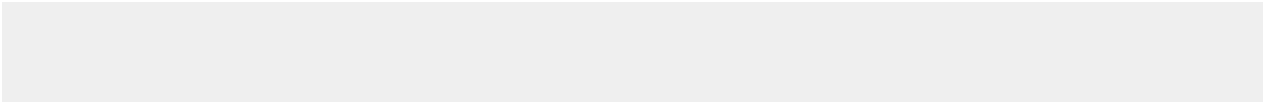


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

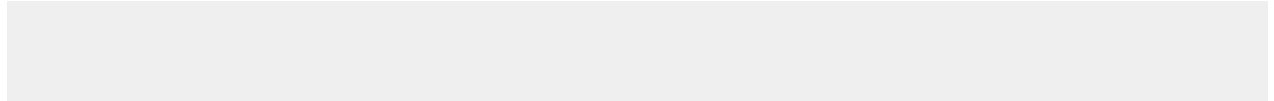
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

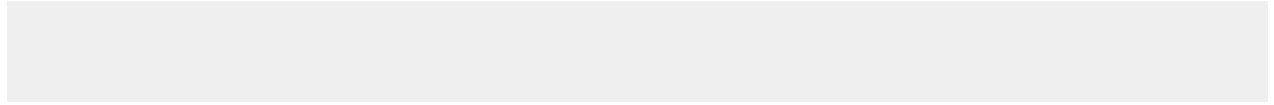
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
기업자유예금	신한은행	변동	28,459,970	68,758,731	
정기예금	국민은행	변동	0	126,213	
정기예금	신한은행	변동	2,477,049	5,346,572	
정기예금	신한은행	0.79	14,068,493	88,343,858	
정기예금	우리은행	0.50	17,808,219	112,602,739	
정기예금	수협은행	0.79	8,441,096	52,923,287	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		11,204,380	100.00%	
총비용		11,204,380	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

※ 위 금액은 3부.IV.1 부동산 영업경비의 기타 및 영업외비용으로 구성됨.

IV. 상세내역

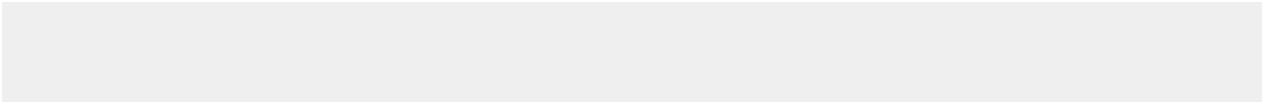
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	ex)부동산명1	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가증권1	현금
분양원가					
급여	2,461,300				
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	652,520				
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,948,290				

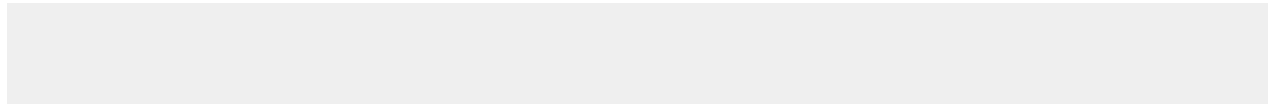
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		2,461,300
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		
기타지급수수료		652,520
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		1,948,290



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	부동산 매입수수료는 부동산 매입금액의 0.60%로 한다. 매입수수료는 매매계약서에 따른 매입대금 지급일로부터 7일 이내에 지급한다. 단, 증자 등으로 신규 편입 부동산이 발생될 경우, 신규 편입 부동산의 매입수수료는 “갑”과 “을”이 협의하여 정하기로 한다.	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		운용기본수수료는 부동산 매입금액을 기준으로 연간 0.15%를 지급하기로 한다. 부동산 매입금액이란 부동산 매입을 위해 매도인에게 지급한 금액을 의미하며, 부가세는 제외한다. 매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내에 지급한다.	
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		매매대금의 1%	
	성과보수(매각)		매각차익(매각차익=회계상처분이익 - 감가상각누적초과배당액 - 자본잉여금 누적 감소금액)이 발생한 경우, 부동산매각가액의 1%	
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	부동산 매입가액의 연0.011%를 매 결산기마다 지급	
자산보관회사	위탁보수	한국증권금융(주)	부동산 매입가액의 연0.008%를 수수료로 하여 매 결산기마다 지급	
시설관리회사	위탁보수	(주)에스원	부동산관리위탁계약서 의거하여 매월 지급(시설관리비 FM포함)	
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				0



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 17기	제 16기	제 15기	제 14 기
당해회사수익률	0.36	43323.91	0.40	2.48

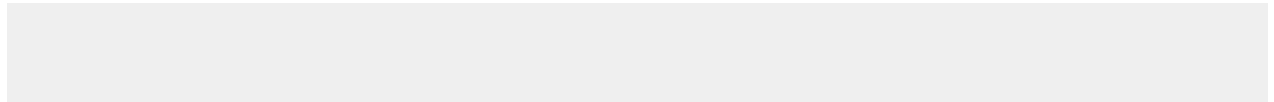
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

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

※ 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

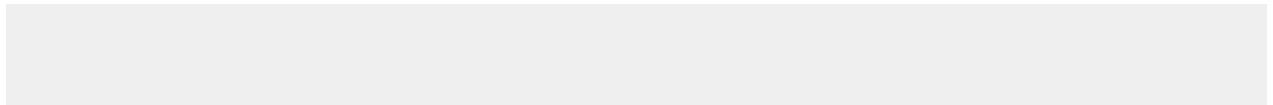
I. 부동산개발사업의 현황

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 17 기 기말 기준일 2021.07.16 현재
 전기 제 16 기 기말 기준일 2021.03.31 현재

회사명: (주)코크렙 파인에비뉴위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 17 (당)기 기말		제 16 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		174,210,537,782		337,418,411,429
1) 현금및현금성자산	174,173,708,130		330,478,515,545	
2) 단기금융상품			6,802,308,000	
5) 미수수익	22,646,322		85,343,159	
7) 기타미수금			173,321	
8) 선급금			3,380,884	
11) 선급법인세	14,183,330		48,690,520	
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		174,210,537,782		337,418,411,429
1. 유동부채		417,824,491		30,344,132,995
6) 미지급금	401,829,711		19,236,641,071	
7) 미지급비용	15,994,780			
9) 부가세예수금			11,107,491,924	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		417,824,491		30,344,132,995
1. 자본금		8,200,000,000		8,200,000,000
1) 보통주자본금	1,200,000,000		1,200,000,000	
2) 종류주자본금	7,000,000,000		7,000,000,000	
2. 자본잉여금		191,249,593,000		191,249,593,000
1) 주식발행초과금	191,249,593,000		191,249,593,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-25,656,879,709		107,624,685,434
자 본 총 계		173,792,713,291		307,074,278,434
부 채 및 자 본 총 계		174,210,537,782		337,418,411,429

II. 손익계산서

당기 제 17 기 기말 시작일 2021.04.01 종료일 2021.07.16
 전기 제 16 기 기말 시작일 2021.03.31 종료일 2021.03.31

회사명: (주)코크렘 파인에비뉴위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 17 (당)기		제 16 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	174,111,784	174,111,784
2) 임대료수익			72,159,584	72,159,584
3) 관리비수익			57,533,145	57,533,145
7) 기타영업수익			44,419,055	44,419,055
II. 영업비용	5,062,110	5,062,110	20,280,979,499	20,280,979,499
2) 급여	2,461,300	2,461,300	700,000	700,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)			16,971,866,342	16,971,866,342
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)			14,778,233	14,778,233
8) 자산보관수수료			22,326,356	22,326,356
9) 일반사무위탁수수료			30,698,740	30,698,740
10) 기타지급수수료	652,520	652,520	2,346,930,414	2,346,930,414
14) 세금과공과			47,660,799	47,660,799
16) 보험료			1,847,765	1,847,765
21) 수선유지비			308,500,000	308,500,000
23) 수도광열비			143,948,607	143,948,607
24) 대손상각비			371,318,589	371,318,589
29) 기타영업비용	1,948,290	1,948,290	20,403,654	20,403,654
III. 영업이익	-5,062,110	-5,062,110	-20,106,867,715	-20,106,867,715
IV. 영업외수익	328,102,956	328,102,956	151,605,096,821	151,605,096,821
1) 이자수익	328,101,400	328,101,400	71,254,827	71,254,827
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)			151,533,826,430	151,533,826,430
10) 기타영업외수익	1,556	1,556	15,564	15,564
V. 영업외비용	6,142,270	6,142,270	88,099,410	88,099,410
1) 이자비용			74,202,737	74,202,737
10) 기타영업외비용	6,142,270	6,142,270	13,896,673	13,896,673
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	316,898,576	316,898,576	131,410,129,696	131,410,129,696
VII. 법인세비용(수익)	76,177,650	76,177,650		
VIII. 당기순이익(손실)	240,720,926	240,720,926	131,410,129,696	131,410,129,696
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	240,720,926	240,720,926	131,410,129,696	131,410,129,696
X I. 주당이익	147	147	80,128	80,128

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 17 기 기말 시작일 2021.04.01 종료일 2021.07.16
 전기 제 16 기 기말 시작일 2021.03.31 종료일 2021.03.31

회사명: (주)코크렘 파인에비뉴위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 17 (당)기		제 16 (전기)	
	처분예정일	2021.08.30	처분확정일	2021.06.29
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-25,656,879,709		105,512,529,061
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-25,897,600,635		-25,897,600,635	
2. 당기순이익(손실)	240,720,926		131,410,129,696	
III. 이익잉여금처분액		0		-131,410,129,696
4. 배당금	0		131,410,129,696	
보통주현금배당금			38,172,771,750	
종류주현금배당금			93,237,357,946	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-25,656,879,709		-25,897,600,635

※ 미처분이익잉여금은 추후 청산인회의 잔여재산분배 결의를 통해 처분할 예정임.

IV. 현금흐름표

당기 제 17 기 기말 시작일 2021.04.01 종료일 2021.07.16
 전기 제 16 기 기말 시작일 2021.03.31 종료일 2021.03.31

회사명: (주)코크렘 파인에비뉴위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 17 (당)기		제 16 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-29,584,829,346		-7,157,670,199
1. 당기순이익(손실)		240,720,926		131,410,129,696
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		-151,162,507,841
유형자산관련손실(이익)			-151,533,826,430	
기타			371,318,589	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-29,825,550,272		12,594,707,946
매출채권의 변동			154,532,759	
미수수익의 변동	62,696,837		12,312,054	
기타미수금의 변동	173,321		-173,321	
선급금의 변동	3,380,884		-3,378,584	
선급비용의 변동			1,022,760,894	
기타선수금의 변동			-4,448,501,600	
미지급금의 변동	-18,834,811,360		18,825,157,774	
미지급비용의 변동	-11,091,497,144		-1,719,540,617	
보증금의 변동			-12,362,573,329	
기타	34,507,190		11,114,111,916	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		6,802,308,000		626,880,421,700
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		6,802,308,000		626,880,421,700
유형자산의 처분			620,000,000,000	
기타	6,802,308,000		6,880,421,700	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-133,522,286,069		-296,000,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-133,522,286,069		-296,000,000,000
단기차입금의 상환			296,000,000,000	
배당금의 지급	133,522,286,069			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-156,304,807,415		323,722,751,501
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-156,304,807,415		323,722,751,501
VII. 기초 현금및현금성자산		330,478,515,545		6,755,764,044
VIII. 기말 현금및현금성자산		174,173,708,130		330,478,515,545

V. 자본변동표

당기 제 17기 기말 시작일 2021.04.01 종료일 2021.07.16
 전기 제 16기 기말 시작일 2021.03.31 종료일 2021.03.31

회사명: (주)코크렘 파인에비뉴위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021.03.01 (전기 초)	8,200,000,000	191,249,593,000			- 23,785,444,262		175,664,148,738
당기순이익					131,410,129,696		131,410,129,696
2021.03.31 (전기 말)	8,200,000,000	191,249,593,000			107,624,685,434		307,074,278,434
2021.04.01 (당기 초)	8,200,000,000	191,249,593,000			107,624,685,434		307,074,278,434
당기순이익					240,720,926		240,720,926
현금배당					- 133,522,286,069		- 133,522,286,069
2021.07.16 (당기 말)	8,200,000,000	191,249,593,000			- 25,656,879,709		173,792,713,291
							0

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 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석7. 특수관계자와의 주요거래 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

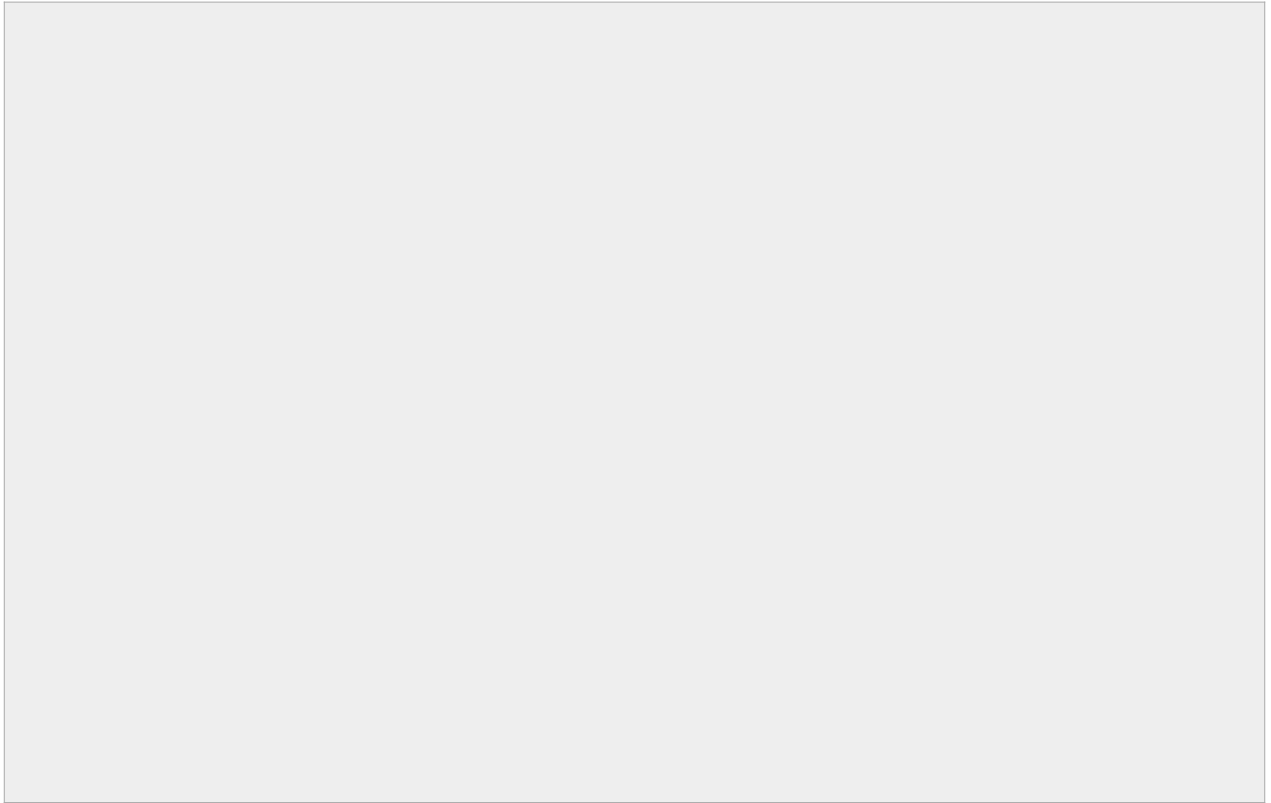
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 17기 2021년 04월 01일부터 2021년 07월 16일까지

제 16 기 2021년 03월 01일부터 2021년 03월 31일까지

주식회사 코크렘파인에비뉴위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 코크렘파인에비뉴위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2013년 7월 29일 설립되었으며, 8월 26일 대한민국 국토교통부(구: 국토해양부)의 본인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511 이고, 최대주주는 사립학교교직원연금공단(보유주식수 400,000주/ 지분율 24.39%)이며 당기말 현재 자본금은 8,200 백만원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 6개월(매년 3월 1일과 9월 1일에 개시하고, 8월 31일과 2월 28일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 당해 12월 31일까지이며, 제2기 사업연도는 2014년 1월 1일에 개시하여, 2014년 8월 31일에 종료하였습니다. 최종의 결산기는 당사의 해산일까지로 합니다.

2. 중요한 회계처리방침의 요약

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리방침은 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) 금융상품

금융자산이나 금융부채는 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하며, 최초 인식시 공정가치로 측정합니다. 다만, 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우 당해 금융자산(금융부채)의 취득(발행)과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식하는 공정가치에 가산(차감)합니다.

최초 인식시 금융상품의 공정가치는 일반적으로 거래가격(자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)이며, 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권, 채무로서 명목 금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 이를 공정가치로 평가하고 있습니다. 한편, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법 포함)을 사용하여 공정가치를 추정하고 있습니다.

최초 인식 후 금융상품은 당기손익인식지정항목, 유가증권, 파생상품 및 채권·채무조정을 제외하고는 상각후원가로 측정하며 금융상품의 현금흐름에 대한 추정 변경 또는 재협상 등으로 현금흐름이 변경되는 경우에는 실제 현금흐름과 변경된 계약상 현금흐름을 반영하여 해당 금융자산의 순장부금액이나 금융부채 상각후원가를 조정하고 조정금액은 당기손익으로 인식합니다. (해당 금융상품이 채권·채무조정에 해당되거나 대손상각비(손상차손)와 관련된 추정 변경 등의 경우는 제외)

금융자산(유가증권 제외)의 양도의 경우에, 당사가 금융자산 양도후 당해 양도자산에 대한 권리를 행사할 수 없고, 양도후에 효율적인 통제권을 행사할 수 없으며, 양수인은 양수한 금융자산을 처분할 자유로운 권리를 갖고 있는 경우에 한하여 당사가 금융자산에 대한 통제권을 이전한 것으로 보아 금융자산을 제거하며, 이외의 경우에는 금융자산을 담보로 한 차입거래로 회계처리하고 있습니다.

회수가 불확실한 금융자산(유가증권 제외)은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(3) 수익의 인식

당사의 수익은 임대료수익 등으로 구성되어 있습니다. 수익은 유형자산 임대의 제공 등에 대하여 받았거나 받을 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

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

(4) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 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 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다.

또한, 당기법인세부담액(환급액)과 이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는 환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다. 그러나 당해기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생된 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 염가매수차익으로즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

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

(5) 이익준비금 적립의무의 면제

당사는 2004년 10월 22일 개정되고, 공포 후 6월이 경과한 날부터 시행된 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정하는 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

3. 사용이 제한된 금융자산

당기말과 전기말 현재 당사의 사용이 제한되어 있는 금융자산의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	계정과목	은행명	당기말	전기말	제한내용
정기예금	단기금융상품	국민은행	-	802,308	임대보증금 지급담보

4. 자본

(1) 자본금

당기말과 전기말 현재 당사의 자본금과 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
발행할 주식의 총수	200,000,000 주
1주당 액면금액	5,000 원
발행한 주식의 수:	
보통주식	240,000 주
제1종우선주	1,320,000 주
제2종우선주	80,000 주

(2) 제1종우선주

당사는 제1종우선주식에 대하여 제2종우선주 및 보통주에 우선하여 부동산투자회사법 제28조 및 상법 제461조의 2에서 정한 방법에 따라 정관에서 정한 배당금을 지급합니다. 또한, 제1종우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 참가적우선주입니다. 또한, 당사가 해산 후 잔여재산을 분배하는 경우, 당사는 제2종우선주식 및 보통주식에 우선하여 제1종우선주식 1주당 1주의 발행가액에 이르기까지 잔여재산을 분배합니다.

(3) 제2종우선주

당사는 제2종우선주식에 대하여 보통주에 우선하여 정관에서 정한 배당금을 지급합니다. 또한, 제2종우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 참가적우선주입니다. 또한, 당사가 해산 후 잔여재산을 분배하는 경우, 당사는 보통주식에 우선하여 제2종우선주식 1주당 1주의 발행가액에 이르기까지 제2종우선주식에 잔여재산을 분배하고, 그 초과분에 대하여는 운영기간 중 제1종우선주와 제2종우선주에 대하여 누적적으로 배당하지 못한 금액이 있는 경우 제1종우선주, 제2종우선주의 순서로 분배하고 보통주식의 발행가액에 해당하는 금액까지 분배합니다.

(4) 이익잉여금처분계산서

회사의 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

제 17(당)기	2021년 04월 01일 부터	제 16(전)기	2021년 03월 01일 부터
	2021년 07월 16일 까지		2021년 03월 31일 까지
처분예정일	2021년 08월 30일	처분확정일	2021년 06월 29일

주식회사 코크렘파인에비뉴위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 17(당) 기		제 16(전) 기	
I. 미처분이익잉여금		(25,656,879,709)		105,512,529,061
1. 전기이월미처분이익잉여금	(25,897,600,635)		(25,897,600,635)	
2. 당기순이익(손실)	240,720,926		131,410,129,696	
II. 이익잉여금처분액		(25,656,879,709)		131,410,129,696
제1종우선주 현금배당 우선주 주당배당금(률) 당기: - 전기: 60,532 (1,210.64%)	-		79,902,467,143	
제2종우선주 현금배당 우선주 주당배당금(률) 당기: - 전기: 166,686 (3,333.72%)	-		13,334,890,803	
보통주 현금배당 보통주 주당배당금(률) 당기: - 전기: 159,053 (3,181.06%)	-		38,172,771,750	
III. 차기이월미처분이익잉여금		(25,656,879,709)		(25,897,600,635)

5. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 회사의 당기와 전기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세 부담액	76,178	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	76,178	-

(2) 당기와 전기 중 회사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	316,899	-
적용세율에 따른 세부담액	69,718	-
법인세비용	76,178	-
유효세율(법인세/세전이익)(주1)	24.04%	-

(주1) 당기와 전기 중 회사에 적용될 법인세 법정세율(주민세 포함)은 과세표준 2억 원이하에 대하여는 11.0%, 그 초과분에 대하여 22.0% 입니다. 한편, 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으며 전기에는 법인세비용이 발생하지 아니하여 유효법인세율을 산출하지 않았습니다.

6. 주요약정사항

당기말 및 전기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 회계기간별로 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
운용기본수수료	부동산 매입금액의 연 0.15%를 곱한 금액
운용성과수수료	없음
매입수수료	매입금액의 0.6%
매각기본수수료	매각차익(매각차익=회계상처분이익 - 감가상각누적 초과배당액 - 자본잉여금 누적 감소금액)이 발생한 경우, 부동산 매각가액의 1%
매각성과수수료	부동산 매각차익의 10%

(2) 일반사무수탁계약

당사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 당사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 부동산 매입가액의 연 0.011%을 매 결산기마다 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 한국증권금융(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 부동산 매입가액의 연 0.008%를 수수료로 하여 분기별로 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 (주)에스원과 부동산관리위탁계약 (임대차관리, 예산 및 재정 관리, 관리운영 및 유지 관리 감독, 시설 관리, 경비 및 보안 관리, 주차관리, 위생관리 등)을 체결하여 공실률에 따라 일정액의 수수료를 지급하고 있으며, 이를 부동산위탁관리비로 분류하고 있습니다.

7. 특수관계자와의 주요거래

(1) 당기말 현재 당사와 특수관계자는 당사에 유의적인 영향력을 행사할 수 있는 사립학교교직원연금공단이며, 당기 및 전기 중 당사와 특수관계자사이의 거래내역 및 채권과 채무의 잔액이 존재하지 않습니다.

(2) 당기 및 전기 중 당사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 각각 2,461천원 및 700천원으로 주요 경영진은 당사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 이사 및 감사가 포함되어 있습니다.

8. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당기말과 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 않습니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 금융부채의 만기분석

당기말과 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위:천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	401,830	-	-	401,830

(전기말)

(단위:천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	19,236,641	-	-	411,483

2) 유동성위험관리

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

9. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

당기 및 전기 중 당사의 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
임원보수	2,461	700
세금과공과	-	47,661
감가상각비	-	-
합 계	2,461	48,361

10. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

11. 재무제표의승인

당사의 재무제표는 2021년 08월 30일자 이사회에서 사실상 확정되었으며, 2021년 09월 14일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.