

주식회사 코크랩 제38호
기업구조조정부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 17 기
2025년 01월 01일 부터
2025년 06월 30일 까지

제 16 기
2024년 07월 01일 부터
2024년 12월 31일 까지

삼 화 회 계 법 인

목 차

페이지

독립된 감사인의 감사보고서	1 - 3
재 무 제 표	
· 재 무 상 태 표	5
· 손 익 계 산 서	6
· 자 본 변 동 표	7
· 현 금 흐름 표	8
· 주석	9 - 21

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코크랩제38호기업구조조정부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 9월 9일

감사의견

우리는 주식회사 코크랩제38호기업구조조정부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반 기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준 감사기준서 1200 '소규모기업 재무제표에 대한 감사'에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 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 해

당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한 또는 그 외에는 다른 현실적인 대안이 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는 데 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 큼니다.
- 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.
- 경영진의 회계의 계속기업전제 사용의 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 재무제표가 기초가 되는 거래와 사건을 공정한 표시가 달성될 수 있는 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

서울시 강남구 봉은사로 407

삼 화 회 계 법 인

대표이사 이 동 주



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 코크렙제**38**호기업구조조정부동산투자회사

제 17 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 16 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코크렙제**38**호기업구조조정부동산투자회사 법인이사 (주)코람코자산신탁

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511
(삼성동, 골든타워 (주)코람코자산신탁 내)
(전 화) 02-787-0039

재 무 상 태 표

제 17 기 2025년 06월 30일 현재

제 16 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코크렙제38호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 17(당) 기	제 16(전) 기
자 산		
I. 유동자산	4,266,683,079	4,441,598,102
(1) 당좌자산	4,266,683,079	4,441,598,102
현금및현금성자산(주석3)	2,225,382,947	4,414,177,310
단기금융상품	2,000,000,000	-
미수수익	23,128,324	9,765,784
선급비용	10,822,818	1,425,368
당기법인세자산	7,348,990	16,229,640
II. 비유동자산	242,089,901,752	241,066,158,748
(1) 투자자산	242,089,901,752	241,066,158,748
금융리스채권(주석4)	242,089,901,752	241,066,158,748
자 산 총 계	246,356,584,831	245,507,756,850
부 채		
I. 유동부채	962,826,861	726,893,620
미지급금(주석10)	186,945,881	211,770,010
미지급비용	553,691,211	304,129,506
예수금	-	4,992,810
부가세예수금	222,189,769	206,001,294
II. 비유동부채	205,554,829,945	205,096,346,516
장기차입금(주석5,6,7)	185,000,000,000	185,000,000,000
임대보증금(주석4,6)	21,994,000,000	21,994,000,000
현재가치할인차금(주석4)	(1,439,170,055)	(1,897,653,484)
부 채 총 계	206,517,656,806	205,823,240,136
자 본		
I. 자본금(주석1,8)	5,750,000,000	5,750,000,000
보통주자본금	5,750,000,000	5,750,000,000
II. 자본잉여금(주석8,16)	33,009,489,395	36,665,537,577
주식발행초과금	33,009,489,395	36,665,537,577
III. 이익잉여금(결손금)(주석8,14,16)	1,079,438,630	(2,731,020,863)
미처분이익잉여금(미처리결손금)	1,079,438,630	(2,731,020,863)
자 본 총 계	39,838,928,025	39,684,516,714
부채와자본총계	246,356,584,831	245,507,756,850

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 17 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 16 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코크렙제38호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 17(당) 기		제 16(전) 기	
I. 영업수익		5,457,783,000		5,434,948,016
금융리스이자수익	5,457,783,000		5,434,948,016	
II. 영업비용		992,989,453		5,076,406,873
자산관리수수료(주석9,10)	118,914,519		120,555,191	
자산보관수수료(주석9)	12,000,000		12,000,000	
일반사무수탁수수료(주석9)	24,000,000		24,000,000	
부동산관리위탁수수료(주석9)	19,119,300		18,930,000	
시설유지관리비	29,610,000		12,900,000	
보험료	7,205,041		8,742,249	
세금과공과금(주석13)	270,530,802		301,568,541	
간주임대료부가세(주석13)	33,810,502		38,699,824	
지급수수료	18,775,860		4,090,214,290	
광고선전비	540,000		540,000	
금융리스이자비용	458,483,429		448,256,778	
III. 영업이익		4,464,793,547		358,541,143
IV. 영업외수익		61,083,424		69,183,238
이자수익	61,083,415		69,183,226	
잡이익	9		12	
V. 영업외비용		3,446,438,341		3,158,745,244
이자비용	3,446,438,341		3,158,745,243	
잡손실	-		1	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		1,079,438,630		(2,731,020,863)
VII. 법인세비용(주석11)		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		1,079,438,630		(2,731,020,863)
IX. 주당순이익(주석12)				
기본주당순이익(손실)		939		(2,375)

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 17 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 16 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코크렙제38호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2024년 07월 01일 (제16기 기초)	5,750,000,000	36,665,537,577	1,491,362,433	43,906,900,010
배당금의 지급	-	-	(1,491,362,433)	(1,491,362,433)
당기순이익(손실)	-	-	(2,731,020,863)	(2,731,020,863)
2024년 12월 31일 (제16기 기말)	5,750,000,000	36,665,537,577	(2,731,020,863)	39,684,516,714
2025년 01월 01일 (제17기 기초)	5,750,000,000	36,665,537,577	(2,731,020,863)	39,684,516,714
주식발행초과금 이입	-	(3,656,048,182)	3,656,048,182	-
배당금의 지급	-	-	(925,027,319)	(925,027,319)
당기순이익	-	-	1,079,438,630	1,079,438,630
2025년 06월 30일 (제17기 기말)	5,750,000,000	33,009,489,395	1,079,438,630	39,838,928,025

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 17 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 16 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코크렙제38호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 17(당) 기		제 16(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		736,232,956		(4,346,738,081)
1. 당기순이익(손실)	1,079,438,630		(2,731,020,863)	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	458,483,429		745,213,281	
금융리스이자비용	458,483,429		448,256,778	
이자비용	-		296,956,503	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	(1,023,743,004)		(1,000,908,020)	
금융리스이자수익	1,023,743,004		1,000,908,020	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	222,053,901		(1,360,022,479)	
미수수익의 감소(증가)	(13,362,540)		36,204,281	
선급비용의 감소(증가)	(9,397,450)		8,742,249	
당기법인세자산의 감소(증가)	8,880,650		(9,669,750)	
미지급금의 증가(감소)	(24,824,129)		25,730,221	
미지급비용의 증가(감소)	249,561,705		(1,402,140,187)	
예수금의 증가(감소)	(4,992,810)		626,020	
부가세예수금의 증가(감소)	16,188,475		(19,515,313)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(2,000,000,000)		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(2,000,000,000)		-	
단기금융상품의 증가	2,000,000,000		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(925,027,319)		3,708,637,567
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		185,000,000,000	
장기차입금의 차입	-		185,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(925,027,319)		(181,291,362,433)	
장기차입금의 상환	-		179,800,000,000	
배당금의 지급	925,027,319		1,491,362,433	
IV. 현금의 증가(감소)(I + II + III)		(2,188,794,363)		(638,100,514)
V. 기초의 현금		4,414,177,310		5,052,277,824
VI. 기말의 현금(주석16)		2,225,382,947		4,414,177,310

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 17 기 2025년 06월 30일 현재

제 16 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코크렘제38호기업구조조정부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크렘제38호기업구조조정부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2016년 12월 2일에 설립되어 2017년 1월 3일자로 등록되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차, 증권의 매매 및 금융기관예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
(재)연초생산안정화재단	보통주	250,000	21.7
아이비케이투자증권(주)(*)		162,500	14.1
삼성증권(주)(*)		150,000	13.0
하나캐피탈(주)		150,000	13.0
한국증권금융(주)		125,000	10.9
(주)한국투자저축은행		112,500	9.8
(주)한화저축은행		112,500	9.8
(주)하나저축은행		37,500	3.3
단암산업(주)		25,000	2.2
이봉서		25,000	2.2
합계		1,150,000	100.0

(*) 특정금전신탁의 신탁업자

당사는 부동산투자회사법에 따라 회사를 대표하고 업무를 총괄하는 법인이사 1인과 법인이사의 업무집행을 감독하는 감독이사 2인을 두고 있습니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법에 따라 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁을 법인이사로 선임하고 있

습니다.

당사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2017년 6월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 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) 리스거래

당사는 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상이 이전되는 정도에 따라 금융리스와 운용리스로 분류하여 회계처리하고 있습니다. 당사는 ① 리스기간 종료시 또는 그 이전에 리스자산의 소유권이 리스이용자에게 이전되는 경우, ② 리스실행일 현재 리스이용자가 염가매수선택권을 가지고 있고, 이를 행사할 것이 확실시 되는 경우, ③ 리스자산의 소유권이 이전되지 않을지라도 리스기간이 리스자산 내용연수의 상당부분을 차지하는 경우, ④ 리스실행일 현재 최소리스료를 내재이자율로 할인한 현재가치가 리스자산 공정가치의 대부분을 차지하는 경우, 또는 ⑤ 리스이용자만이 중요한 변경 없이 사용할 수 있는 특수한 용도의 리스자산인 경우에는 당해 리스계약을 금융리스로, 그 이외의 리스계약은 운용리스로 처리하고 있습니다.

한편, 당사는 운용리스에 대해서는 보증잔존가치를 제외한 최소리스료를 리스기간에 걸쳐 균등하게 배분한 금액을 수익으로 인식하고 있습니다. 금융리스에 대해서는 금융리스의 리스순투자와 동일한 금액을 금융리스채권으로 인식하고, 매 기간별 리스

료는 금융리스채권의 원금회수액과 이자수익으로 구분하여 회계처리하며, 이 경우 이자수익은 리스제공자의 금융리스 순투자 미회수분에 대하여 유효이자율법을 적용하여 인식합니다.

(3) 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.

(4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금 적립의무 배제 및 초과배당

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

3. 사용제한예금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 없습니다.

4. 금융리스

(1) 당기말과 전기말 현재 리스의 총투자와 최소리스료의 현재가치는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)					
구 분	최소리스료	무보증잔존가치	소계	임대보증금	합계
1년 이내	8,868,080	-	8,868,080	-	8,868,080
1년 초과 5년 이내	4,434,040	245,303,410	249,737,450	(21,994,000)	227,743,450
합 계	13,302,120	245,303,410	258,605,530	(21,994,000)	236,611,530
미경과이자	(464,281)	(16,051,347)	(16,515,628)	1,439,170	(15,076,458)
리스순투자	12,837,839	229,252,063	242,089,902	(20,554,830)	221,535,072

<전기말>

(단위: 천원)					
구 분	최소리스료	무보증잔존가치	소계	임대보증금	합계
1년 이내	8,868,080	-	8,868,080	-	8,868,080
1년 초과 5년 이내	8,868,080	245,303,410	254,171,490	(21,994,000)	232,177,490
합 계	17,736,160	245,303,410	263,039,570	(21,994,000)	241,045,570
미경과이자	(808,508)	(21,164,903)	(21,973,411)	1,897,653	(20,075,758)
리스순투자	16,927,652	224,138,507	241,066,159	(20,096,347)	220,969,812

(*) 2021년 중 한국석유공사에 부여되었던 우선매수청구권은 행사되지 아니하였으며, 당사와 한국석유공사의 매매계약 및 임대차 계약 변경합의서에 따라 우선매수청구권행사가능기간이 2026년부터로 연장되었습니다.

(**) 임대차기간은 임대차개시일로부터 15년이나 2021년 중 기존의 예상투자기간인 5년이 도래 후 새로운 예상투자기간인 향후 5년을 반영한 것입니다.

(2) 당사는 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이, 한국석유공사와 당사 소유의 업무시설에 대하여 임대차기간이 15년인 임대차계약을 체결하고 있으며, 한국석유공사에게 우선매수청구권을 부여하고 있습니다.

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 현재 당사의 건물은 한화손해보험(주)의 부보금액 133,502백만원의 패키지보험(연간 보험료 15,123천원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 교보생명보험(주) 등에 1순위 근질권 204,000백만원, 산림조합중앙회 등에 2순위 근질권 18,000백만원, 총 222,000백만원(한도: 부보금액)의 근질권이 설정되어 있습니다.

이외에 당사는 가스사고배상책임보험 및 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 당사 소유의 울산광역시 토지 및 건물은 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 교보자산신탁(주)에 신탁되어 있으며, 다음과 같이 우선수익권이 발행되어 있습니다.

(단위: 천원)				
우선수익권 순위	우선수익자	수익한도금액	관련채무	채무금액
공동1순위	교보생명보험(주)	84,000,000	장기차입금	70,000,000
	(주)경남은행	48,000,000	장기차입금	40,000,000
	산림조합중앙회	36,000,000	장기차입금	30,000,000
	수협은행	36,000,000	장기차입금	30,000,000
공동2순위	산림조합중앙회	6,000,000	장기차입금	5,000,000
	(주)에스비아이저축은행	6,000,000	장기차입금	5,000,000
	(주)아이비케이캐피탈	6,000,000	장기차입금	5,000,000
3순위	한국석유공사	26,392,800	임대보증금	21,994,000
합계		248,392,800		206,994,000

한편, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법
대출약정A	교보생명보험(주)	3.7	70,000,000	70,000,000	2026-12-18	만기일시
	(주)경남은행		40,000,000	40,000,000		
	산림조합중앙회		30,000,000	30,000,000		
	수협은행		30,000,000	30,000,000		
대출약정B	산림조합중앙회	4.4	5,000,000	5,000,000		
	(주)에스비아이저축은행		5,000,000	5,000,000		
	(주)아이비케이캐피탈		5,000,000	5,000,000		
합 계			185,000,000	185,000,000		

한편, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다. 또한, 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 부동산담보신탁계약 상의 우선수익권을 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 200백만주입니다. 또한, 당기말 현재 발행주식수는 보통주 1,150천주이며, 자본금은 보통주자본금 5,750백만원입니다. 당기 및 전기 중 자본금의 변동내역은 없습니다.

(2) 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.

(3) 이익준비금

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

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	1,500백만원	· 매입부동산 소유권이전등기 접수일로부터 7일 이내 지급
사업연장수수료	1,800백만원	· 사업기간연장을 위해 필요한 절차가 완료되는 날로부터 7일 이내 지급
운용수수료	연간 240백만원	· 제 10기까지는 연간 235백만원, 제 11기 이후에는 연간 240백만원 · 매입부동산 소유권이전등기 접수일로부터 발생하며 각 사업기간별로 지급 · 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 지급 · 매입부동산이 매각되는 사업기간에는 그 사업기간 기산일부터 청산등기일까지 발생할 운용수수료를 일할 계산하여 매매완결일로부터 7일 이내에 지급
매각기본수수료	부동산 매각가액의 0.2%	· 부동산 매매완결일로부터 7일 이내에 지급
매각성과수수료	매각차익의 10%	· 부동산 매매완결일로부터 7일 이내에 지급

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한펀드파트너스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행에 관한 사무, 운영, 계산, 세무에 대한 사무 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 결산기 단위로 24백만원을 일반사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

1) 당사는 교보자산신탁(주)와 부동산의 보관, 부동산의 처분에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있습니다.

2) 당사는 (주)신한은행과 증권·현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 결산기 단위로 12백만원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다..

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 (주)에스원과 임대차관리, 예산 및 재정관리 등의 부동산관리 관련 업무, 재산 인수/인계 관련 업무 및 임차인 관련 업무 등 부동산관리위탁계약을 체결하여 매월 일정액을 부동산관리위탁수수료로 지급하고 있습니다.

(5) 임대차 계약 및 우선매수청구권 부여

당사는 한국석유공사와 울산광역시 중구 중가로 305 (우정동) 소재 업무시설에 대하여 2017년 1월 31일로 개시되는 임대차기간이 15년인 임대차계약을 체결하고 있습니다.

한편, 임대차개시일로부터 5년차 이후 일정기간 행사가능한 우선매수청구권을 한국석유공사에 부여하고 있으나, 2021년 중 매매계약 및 임대차 계약 변경합의서에 따라 우선매수청구권 행사가능기간이 2026년부터로 변경되었습니다.

(6) 부동산담보신탁계약

당사는 교보자산신탁(주)와 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 부동산 담보신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주식6에서 설명하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말과 전기말 현재 당사의 지배회사와 종속회사는 존재하지 않습니다.

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

(단위: 천원)					
특수관계자구분	회사명	과목	당기	전기	비고
법인이사	(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	118,915	120,555	-

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
특수관계자구분	회사명	과목	당기말	전기말	비고
법인이사	(주)코람코자산신탁	미지급금	130,806	132,611	자산관리수수료

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총 보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

11. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

12. 주당손익

당기와 전기의 기본주당손익은 보통주 1주에 대한 당기순손익을 계산한 것으로 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
당기순이익(손실)	1,079,438,630	(2,731,020,863)
(-)우선주 배당금	-	-
보통주 당기순이익(손실)	1,079,438,630	(2,731,020,863)
가중평균유통보통주식수(*1)	1,150,000주	1,150,000주
기본주당순이익(손실)	939	(2,375)

(*1) 당기와 전기 중 가중평균유통보통주식수의 변동이 없으므로 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수는 당기말 현재 보통주식수와 동일함.

13. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
세금과공과금(*)	304,341	340,268

(*) 간주임대료부가세를 포함한 금액임.

14. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제17(당)기	2025년 01월 01일	부터	제16(전)기	2024년 07월 01일	부터
	2025년 06월 30일	까지		2024년 12월 31일	까지
처분예정일	2025년 09월 26일		처분확정일	2025년 03월 26일	

(단위: 원)				
과 목	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		1,079,438,630		(2,731,020,863)
1. 전기이월미처분이익잉여금	-		-	
2. 당기순이익(손실)	1,079,438,630		(2,731,020,863)	
II. 자본잉여금 이입액		-		3,656,048,182
1. 주식발행초과금 이입	-		3,656,048,182	
III. 이익잉여금처분액		1,079,438,630		925,027,319
1. 배당금	1,079,438,630		925,027,319	
가. 현금배당	1,079,438,630		925,027,319	
III. 차기이월미처분이익잉여금		-		-

15. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기 및 전기 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금 총액(A)	1,079,438,630	925,027,319
발행주식수(B)	1,150,000주	1,150,000주
주당 배당금(C=A/B)	939	804
주당 액면금액(D)	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	18.77%	16.09%

(2) 배당성향

당사의 당기 및 전기 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금 총액	1,079,438,630	925,027,319
당기순이익(손실)	1,079,438,630	(2,731,020,863)
배당성향(*)	100.00%	-

(*) 전기의 배당성향이 음의 값이므로 계산하지 않음.

16. 현금흐름표

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

(단위: 천원)		
내역	당기	전기
주식발행초과금의 이익잉여금 이입	3,656,048	-

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

17. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2025년 9월 26일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코크렙제38호기업구조조정정부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 01월 01일	부터	2025년 06월 30일	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	1	-	-	-	-	-	-	3	2
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	-	8	8	96	96	-	-	-	-	-	-	106	104
	합계	2	-	8	8	96	96	-	-	-	-	-	-	106	104

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기		2025.4.1			1	일		
	주요내용		당해 사업연도 감사 계획 수립						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용		
				상주		비상주			
	2025.4.17 - 2025.4.18		2	일	2	명	-	명	질문과 분석적절차
	2025.7.15 - 2025.7.16		2	일	2	명	-	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		-	변호사조회		-
	기타조회		-						
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수		3	회					
	수행시기		2025.4.1, 2025.4.18, 2025.7.16						
외부전문가 활용	감사 활용 내용		-						
	수행시기		-			-	일		

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 04월 01일	총 2인: 감독이사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2025년 04월 18일	총 2인: 감독이사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	검토 종결 관련 논의
3	2025년 07월 16일	총 2인: 감독이사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의