

투자보고서

2024.01.01 부터 2024.12.31 까지

(제 7 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.03.31

회사명:	(주)계룡크레딧1호위탁관리부동산투자회사		
대표이사:	김택중		
본점소재지:	서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁(삼성동, 아이콘삼성)		
(전화번호)	02-2251-7494		
(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자:	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 과장
	(전화번호)	02-2251-7494	성명 백근호
공시책임자:	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 과장
	(전화번호)	02-2251-7494	성명 백근호



김택중

백근호

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	(주)계룡코크랩제1호위탁관리부 동산투자회사
(2) 설립일	2018.06.21
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁(삼성동, 아 이콘삼성)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.12.31 (단위: 원)
자산총계	205,801,747,439
부채총계	173,283,046,026
자본총계	32,518,701,413
자 본 금	47,539,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>- 존속기간 : 영속</p> <p>- 해산사유 :</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</p> <p>② 주주총회의 해산결의</p> <p>③ 합병</p> <p>④ 파산</p> <p>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결</p> <p>⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</p> <p>⑦ 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하 여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</p> <p>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록 을 하지 못한 경우.</p>

	(2) 신용평가결과
	해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	흥국생명보험(주)
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	O
	부동산	O

직접 취득 자산	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	89.8%
임대주택포함여부	0
임대주택 70% 이상 여부	0

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100.0%
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	2022.12.16

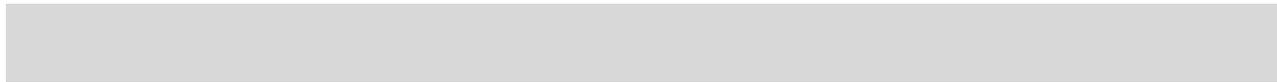
※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모총족일	해당없음



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2018.06.21 회사설립(자본금 3억)
- 2018.11.29 자산관리위탁계약 체결 ((주)코람코자산신탁)
자산보관위탁계약 체결 (흥국생명보험(주))
일반사무관리위탁계약 체결 ((주)국민은행)
- 2019.12.18 국토교통부 영업인가
- 2020.04.21 유상증자 (증자 후 자본금 47,239,000,000원)
- 2020.04.23 토지매입 (세종특별자치시 반곡동 4103-1, 2)
(행복도시4-1생활권 H1·H2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업)
- 2022.12.16 세종특별자치시 반곡동 873(H2BL) 사용승인
- 2022.12.20 세종특별자치시 반곡동 861(H1BL) 사용승인
- 2022.12.26 임대개시
- 2024.06.24 일반사무수탁변경계약 체결
(변경전 : (주)국민은행)
(변경후 : (주)케이비펀드파트너스)

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	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	김택중	1964.08.08	계룡건설산업(주)	결격요건 없음
기타비상무이사	김영일	1976.02.07	계룡건설산업(주)	결격요건 없음
기타비상무이사	전지훈	1979.03.01	계룡건설산업(주)	결격요건 없음
감사	박준형	1972.09.30	삼덕회계법인 회계사	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
정경오	1971.02.28	2023.06.15	(주)코람코자산신탁	결격요건 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.12.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	발기주주
기명식	보통주	2,244,384	5,000	5,000	유상증자
기명식	보통주	548,216	5,000	5,000	유상증자
기명식	종류주	6,655,200	5,000	5,000	유상증자

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

--	--	--	--	--

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

- 회사가 발행한 주식수 : 9,507,800주
- 의결권이 제한된 주식수 : 해당사항 없음
- 의결권을 행사할 수 있는 주식수 : 9,507,800주

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			
2018. 06.21	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2020. 04.21	유상 증자	보통주	2,244,384	5,000	5,000	11,221,920,000	11,521,920,000	3740.6%
2020. 04.21	유상 증자	보통주	548,216	5,000	5,000	2,741,080,000	14,263,000,000	913.7%
2020. 04.21	유상 증자	종류주	6,655,200	5,000	5,000	33,276,000,000	47,539,000,000	11092.0%

3) 자본금 변동예정 등

자료가 없습니다.

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
(주)뉴스테이 허브제2호 위탁관리부 동산투자회 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	6,655,200			6,655,200		청약예외주 주	33,276
							(70.00%)			(70.00%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



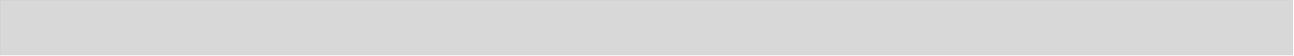
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	계룡건설산업 (주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,292,600	24.11%	건설사	11,222	

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	6,655,200	70.00%	
주요주주	1	33.33%	2,292,600	24.11%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	1	33.33%	560,000	5.89%	
합 계	3	100.00%	9,507,800	100.00%	

4) 주가변동사항

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

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

가) 배당가능이익

일반적으로 투자자에 대한 배당가능이익은 자산운용으로부터 발생하는 수입에서 부동산 운영관련 비용 및 부동산투자회사 운영관련 비용을 차감한 금액과 일치하게 됩니다.

나) 배당정책

당해 회사는 당해 회계연도 배당가능이익의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 또한, 당해 회사는 관련 법령이 허용하는 범위 내에서 당해 회계연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매 회계연도별 초과배당액은 당해 회계연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 회계연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 않습니다. 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 정관 제54조(사업연도)에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일이내에 지급하여야 합니다.

다) 배당금 지급 및 결정방법

당해 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2018년 12월 31일에 종료합니다. 이 후 당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 30일 내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당기순이익	-5,982,402,260	-6,175,293,795	-1,727,777,658	-520,045,111
상법상 이익배당한도	-5,982,402,260	-6,175,293,795	-1,727,777,658	-520,045,111
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-5,982,402,260	-6,175,293,795	-1,727,777,658	-520,045,111
당기감가상각비 등	2,825,254,056	2,816,466,562	47,337,140	-
배당가능이익	-3,157,148,204	-3,358,827,233	-1,680,440,518	-520,045,111
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0

배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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)



6. 차입에 관한 사항

【 2024.12.31 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	삼성생명보험(주)	89,200	2.85%	2.85%	0.00%	10.7	고정	해당사항 없음
차입금	(주)우리은행 (주택도시기금)	10,560	2.30%	2.30%	0.00%	8.9	고정	해당사항 없음
차입금	(주)우리은행 (주택도시기금)	40,377	2.80%	2.80%	0.00%	8.9	고정	해당사항 없음

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

* 대출한도는 145,560,000천원이며, 주택도시보증공사의 임대주택PF보증을 제공받고 있습니다.

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	178,749	84.52	175,933	85.49	85.49	96.81%
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	30,797	14.56	28,068	13.64	13.64	2.19%
기타 자산	1,944	0.92	1,800	0.87	0.87	0.99%
총계	211,490	100.00	205,802	100.00	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(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

- 임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산구성비율>

* 기타자산 : 비품 포함

* (조정 전) 총자산 205,802백만원, 부동산 175,933백만원, 부동산비율 85.49%
(총 자산 차감액) 24,080백만원

MIN[① 임대보증금 잔액(24080백만원), ② 현금(26,068백만원)]

(조정 후) 총자산 181,722백만원, 부동산 175,933백만원, 부동산비율 96.81%

cf. 비율 : 부동산 96.81%(175,933/181,722), 현금 2.19%(3,88/181,722),

기타자산 0.99%(1,800/181,722)

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	178,749	175,933			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)

신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 세종리슈빌디어반 (행복도시4-1생활권 H1-H2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업)	주택(공동 주택)	세종특별자치시 반곡로 72 (반곡동, 수루배마을7단지)	2022.12.20		2020.0 4.23	장기차입금 140.137 백만원	개발사업	22,427	92,282	9,173	

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 세종리슈빌디아반 (행복도시4-1생활권 H1-H2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업)	40,835			140,775			5,676		175,933	24,080	임대주택

* 기타유형자산(비품) 제외함

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 세종리슈빌디어반 (행복도시4-1생활권 H1·H2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업)	88,645.34	84,692.89	95.54%	552

주거 임대차 계약수 536 + 상가 임대차 계약수 16 = 552 건
(3부.2.1.1) 임대현황에는 주택 임대 세대수 536건만 표현

2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
MMDA	국민은행	변동	526	1,709	
보통예금	국민은행	변동	1,028	205	
보통예금	국민은행	변동	459	124	
보통예금	국민은행	변동	3	30	
보통예금	국민은행	변동	5	129	
보통예금	국민은행	변동	1,105	373	
보통예금	국민은행	변동	0	200	
보통예금	국민은행	변동	671	192	
보통예금	하나은행	변동	0	37	
보통예금	하나은행	변동	0	69	
정기예금	하나은행	4.21	10,000	0	2024.04.29 해지
정기예금	수협은행	4.21	5,000	0	2024.04.29 해지
정기예금	우리은행	4.21	7,000	0	2024.04.29 해지
정기예금	국민은행	4.21	5,000	0	2024.04.29 해지
정기예금	하나은행	3.63	0	18,000	
정기예금	우리은행	3.63	0	7,000	

* 우리은행 기금융자계좌 미반영(잔액: 전기 6월 -> 당기 6월)

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	19	19	
그 밖의 기타자산	기타미수금	0	0	
그 밖의 기타자산	미수수익	152	152	
그 밖의 기타자산	선급비용	181	181	
그 밖의 기타자산	선급부가세	20	20	
그 밖의 기타자산	선급법인세	170	170	
그 밖의 기타자산	비품	264	251	
그 밖의 기타자산	기타보증금	193	193	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	814	814	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
MMDA	국민은행	변동	526	1,709
보통예금	국민은행	변동	1,028	205
보통예금	국민은행	변동	459	124
보통예금	국민은행	변동	3	30
보통예금	국민은행	변동	5	129
보통예금	국민은행	변동	1,105	373
보통예금	국민은행	변동	0	200
보통예금	국민은행	변동	671	192
보통예금	하나은행	변동	0	37

보통예금	하나은행	변동	0	69
정기예금	하나은행	4.21	10,000	0
정기예금	수협은행	4.21	5,000	0
정기예금	우리은행	4.21	7,000	0
정기예금	국민은행	4.21	5,000	0
정기예금	하나은행	3.63	0	18,000
정기예금	우리은행	3.63	0	7,000

* 우리은행 기금용자계좌 미반영(잔액: 전기 6원 -> 당기 6원)

4. 기타자산 변경내역

- * 매출채권 : 전기 20,675,700원 / 당기 19,077,340원
- * 미수금 : 전기 5,070원 / 당기 66,042원
- * 미수수익 : 전기 219,210,561원 / 당기 152,030,487원
- * 선급비용 : 전기 179,111,986원 / 당기 180,603,440원
- * 선급부가세 : 전기 5,861,724원 / 당기 20,293,863원
- * 선급법인세 : 전기 98,746,210원 / 당기 169,675,760원
- * 비품(감가상각누계액 포함) : 전기 261,107,672원 / 당기 251,353,700원
- * 기타보증금 : 전기 193,064,000원 / 당기 193,064,000원
- * 장기선급비용 : 전기 966,588,737원 / 당기 814,185,634원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,238,540,536	54.67%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	1,021,802,957	45.10%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		5,322,142	0.23%	잡이익
총 수 익		2,265,665,635	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 세종리슈빌디어반 (행복도시4-1생활권 H1·H2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업)	1,238,540,536	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고	
1	아파트	59A~59 G	78	78	54,850,000	118,000	(H1) 특별공급 : 청년
2	아파트	59G~59 L	54	54	4,300,000	315,000	(H1) 특별공급 : 청년 (순수월세)
3	아파트	84A~84 E	78	78	65,500,000	215,000	(H1) 일반공급
4	아파트	74A	45	45	59,500,000	129,000	(H2) 특별공급 : 청년
5	아파트	74A- 1~ 74G	132	132	59,500,000	196,500	(H2) 일반공급
6	아파트	84A~84 H	149	149	66,750,000	220,000	(H2) 일반공급

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

- 임대세대수는 상가(16세대)를 제외한 주거 계약세대수(536세대)를 기준으로 기재
- 세대당 평균 임대보증금과 월임대료는 선택형1을 기준으로 작성

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 세종리슈빌디어반 (행복도시4-1생활권 H1·H2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업)	0		

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

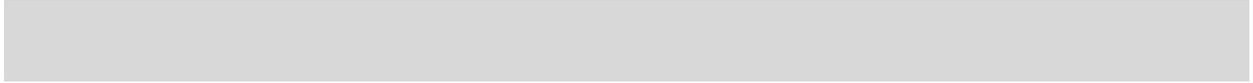
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	국민은행	변동	18,600,543	2,111,672	
보통예금	국민은행	변동	38,319,157	7,303,697	
보통예금	국민은행	변동	223,054	135,835	
보통예금	국민은행	변동	1,272	5,338	
보통예금	국민은행	변동	5,000	79,085	
보통예금	국민은행	변동	57,379,888	2,492,878	
보통예금	국민은행	변동	714,146	491,223	
보통예금	국민은행	변동	0	-6,674	
정기예금	하나은행	변동	0	28,237	
정기예금	하나은행	변동	0	14,759	
정기예금	하나은행	3.63	0	109,198,355	
정기예금	우리은행	3.63	0	42,466,026	
정기예금	하나은행	3.70	197,184,930	0	2023.09.29 해지
정기예금	수협은행	3.58	191,361,643	0	2023.09.29 해지
정기예금	우리은행	3.60	134,678,080	0	2023.09.29 해지
정기예금	하나은행	4.21	80,739,724	132,104,111	2024.04.29 해지
정기예금	수협은행	4.21	40,369,861	65,867,125	2024.04.29 해지
정기예금	우리은행	4.21	56,517,807	91,235,889	2024.04.29 해지
정기예금	국민은행	4.21	40,369,861	66,894,522	2024.04.29 해지
정기예금	하나은행	3.67	0	277,329,451	2024.11.01 해지
정기예금	수협은행	3.65	0	93,966,496	2024.11.01 해지

정기예금	우리은행	3.65	0	130,084,932	2024.11.01 해지
------	------	------	---	-------------	------------------



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	2,825,254,056	34.25%	
	기타비용	1,448,171,625	17.56%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		3,974,642,214	48.19%	일반사무위탁수수료, 이 자비용, 잡손실
총 비용		8,248,067,895	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	세종리슈빌디어반 (행복도시4-1생활권 H1·H2BL 공공지원 민간임대주택 개발사 업)	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	3,600,000	3,600,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	230,000,000	230,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	194,534,944	194,534,944			
자산보관수수료	27,400,000	27,400,000			
일반사무 위탁수수료	58,000,000				58,000,000
기타지급수수료	207,106,826	207,106,826			
유형자산 감가상각비	2,825,254,056	2,825,254,056			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	295,851,842	295,851,842			
광고선전비	12,141,000	12,141,000			
보험료	26,615,592	26,615,592			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			

여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	179,880,000	179,880,000			
청소비	0	0			
수도광열비	0	0			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	271,041,421	271,041,421			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	1.2	%	*지급기간: 유상증자일로부터 청산종결 등기일까지 *수수료: 연 230,000,000원(부가세 별도) *지급일: 매 분기마다 57,500,000원을 매 분기 말일에 지급 - 수탁업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 수수료는 당해 분기를 90일로 보고 일할 계산	230,000,000	230,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비편드파트너스	*지급기간: 유상증자일로부터 공동주택의 소유권보존등기를 완료하는 날까지 *수수료: 연 34,000,000원(부가세 별도) *지급일: 매 분기마다 8,500,000원을 매 분기말일에 지급 *지급기간: 소유권보존등기 완료 다음날부터 청산종결등기일까지 *수수료: 연 58,000,000원(부가세 별도) *지급일: 매 분기마다 14,500,000원을 매 분기 말일에 지급			58,000,000	58,000,000	
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험(주)	*지급기간: 유상증자일로부터 공동주택의 소유권보존등기를 완료하는 날까지 *수수료: 연 27,000,000원(부가세 별도) *지급일: 매 분기마다 6,750,000원을 매 분기 말일에 지급 *지급기간: 소유권보존등기 완료 다음날부터 청산종결등기일까지 *수수료: 연 27,400,000원(부가세 별도) *지급일: 매 분기마다 6,850,000원을 매 분기 말일에 지급			27,400,000	27,400,000	
시설관리회사	위탁보수	(주)케이알서비스	*수수료: 연 6,645,600원(부가세 별도) *지급일: 매 월마다 553,800원을 다음달 말일까지 지급			194,534,944	194,534,944	
임대관리회사	위탁보수	(주)케이알서비스	*수수료: 연 171,554,180원(부가세 별도) *지급일: 매 월마다 14,296,200원을 다음달 말일까지 지급					
재산관리회사	위탁보수							
합 계							509,934,944	509,934,944

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당해회사수익률	(12.58)	(12.99)	(3.63)	(1.09)

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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)

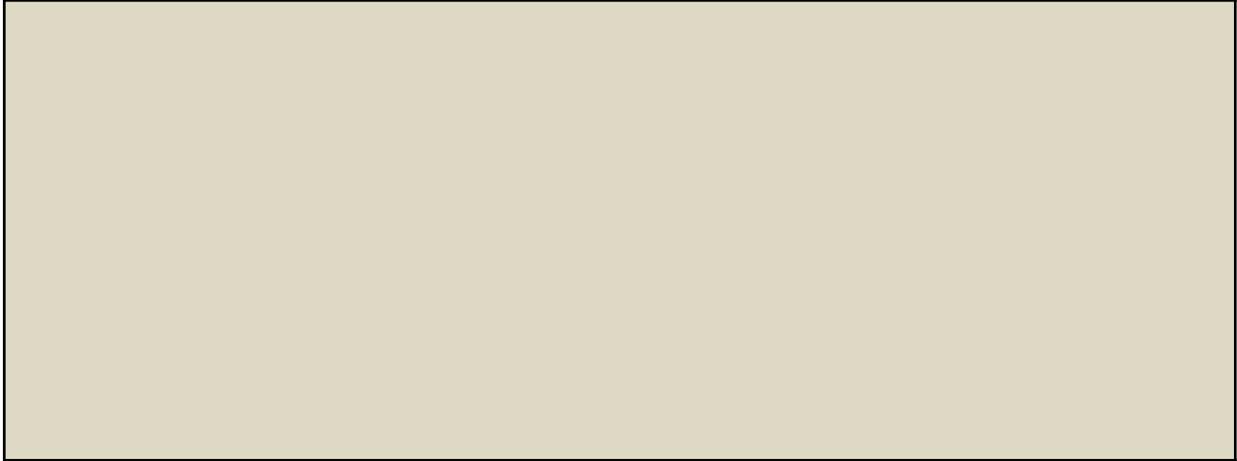
개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

- * 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 7 기 기말 기준일 2024.12.31 현재
 전기 제 6 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)계룡코크렙제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기	기말	제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		28,609,842,907		31,320,111,526
1) 현금및현금성자산	2,961,997,092		3,796,500,275	
2) 단기금융상품	25,106,098,883		27,000,000,000	
3) 매출채권	19,077,340		20,675,700	
5) 미수수익	152,030,487		219,210,561	
7) 기타미수금	66,042		5,070	
9) 선급비용	180,603,440		179,111,986	
10) 부가세대급금	20,293,863		5,861,724	
11) 선급법인세	169,675,760		98,746,210	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		177,191,904,532		180,169,561,691
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	176,184,654,898		179,009,908,954	
토지	40,834,707,450		40,834,707,450	
건물	140,775,005,206		140,775,005,206	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(5,676,411,458)		(2,860,911,374)	
기타유형자산	264,000,000		264,000,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(12,646,300)		(2,892,328)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	193,064,000		193,064,000	
110) 기타비유동자산	814,185,634		966,588,737	
자 산 총 계		205,801,747,439		211,489,673,217
1. 유동부채		24,392,846,026		284,669,544
4) 기타선수금	29,321,570		794,200	
6) 미지급금	122,811,119		223,777,779	
7) 미지급비용	54,851,670		60,097,565	
15) 유동보증금	24,079,800,000			
18) 기타유동부채	106,061,667			
2. 비유동부채		148,890,200,000		172,703,900,000
3) 장기차입금	140,137,000,000		140,137,000,000	
5) 비유동보증금	8,753,200,000		32,566,900,000	
부 채 총 계		173,283,046,026		172,988,569,544
1. 자본금		47,539,000,000		47,539,000,000
1) 보통주자본금	14,263,000,000		14,263,000,000	
2) 종류주자본금	33,276,000,000		33,276,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(229,015,440)		(229,015,440)
1) 주식할인발행차금	(229,015,440)		(229,015,440)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(14,791,283,147)		(8,808,880,887)
자 본 총 계		32,518,701,413		38,501,103,673
부 채 및 자 본 총 계		205,801,747,439		211,489,673,217

II. 손익계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31
 전기 제 6 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)계룡코크렙제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	328,588,530	1,238,540,536	304,186,070	1,144,367,439
2) 임대료수익	328,588,530	1,238,540,536	304,186,070	1,144,367,439
II. 영업비용	995,766,795	4,331,425,681	1,085,779,168	4,428,078,985
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	230,000,000	57,500,000	230,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	44,550,000	194,534,944	60,884,926	206,816,636
8) 자산보관수수료	6,850,000	27,400,000	6,850,000	27,351,111
9) 일반사무위탁수수료	14,500,000	58,000,000	14,500,000	58,000,000
10) 기타지급수수료	55,567,966	207,106,826	50,526,700	459,328,591
11) 유형자산감가상각비	706,313,514	2,825,254,056	706,767,349	2,816,466,562
14) 세금과공과	26,237,655	295,851,842	165,107,849	346,251,871
15) 광고선전비		12,141,000	(15,543,009)	236,608,966
16) 보험료	6,811,445	26,615,592	6,809,616	28,872,329
21) 수선유지비	20,880,000	179,880,000		3,000,000
23) 수도광열비			0	11,782,919
29) 기타영업비용	55,656,215	271,041,421	31,475,737	
III. 영업이익	(667,178,265)	(3,092,885,145)	(781,593,098)	(3,283,711,546)
IV. 영업외수익	233,855,317	1,027,125,099	305,471,886	992,498,221
1) 이자수익	233,622,407	1,021,802,957	250,709,292	856,464,966
10) 기타영업외수익	232,910	5,322,142	54,762,594	136,033,255
V. 영업외비용	985,269,239	3,916,642,214	988,791,145	3,884,080,470
1) 이자비용	985,269,239	3,916,630,515	988,786,123	3,884,061,897
10) 기타영업외비용		11,699	5,022	18,573
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,418,592,187)	(5,982,402,260)	(1,464,912,357)	(6,175,293,795)
VII. 당기순이익(손실)	(1,418,592,187)	(5,982,402,260)	(1,464,912,357)	(6,175,293,795)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(1,418,592,187)	(5,982,402,260)	(1,464,912,357)	(6,175,293,795)
XI. 주당손익	(149)	(629)	(154)	(649)

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31
 전기 제 6 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)계룡코크렙제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	처분예정일	2025.03.31	처분확정일	2024.03.29
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(14,791,283,147)		(8,808,880,887)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(8,808,880,887)		(2,633,587,092)	
2. 당기순이익(손실)	(5,982,402,260)		(6,175,293,795)	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(14,791,283,147)		(8,808,880,887)



IV. 현금흐름표

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31
 전기 제 6 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)계룡코크랩제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 7 (당)기		제 6 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(2,728,404,300)		11,941,471,466
1. 당기순이익(손실)		(5,982,402,260)		(6,175,293,795)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		2,931,315,723		2,816,466,562
감가상각비	2,825,254,056		2,816,466,562	
기타	106,061,667			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		322,682,237		15,300,298,699
매출채권의 변동	1,598,360		(20,675,700)	
미수수익의 변동	67,180,074		(215,797,926)	
기타미수금의 변동	(60,972)		(5,070)	
선급비용의 변동	150,911,649		78,466,828	
기타선수금의 변동	28,527,370		(3,046,903,800)	
미지급금의 변동	(100,966,660)		(4,047,016,274)	
미지급비용의 변동	(5,245,895)		(2,272,337,929)	
보증금의 변동	266,100,000		24,917,700,000	
기타	(85,361,689)		(93,131,430)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		1,893,901,117		(27,264,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		1,893,901,117		0
기타	1,893,901,117			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		(27,264,000,000)
유형자산의 취득			27,000,000,000	
기타			264,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		5,200,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		5,200,000,000
장기차입금의 차입			5,200,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(834,503,183)		(10,122,528,534)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(834,503,183)		(10,122,528,534)
VII. 기초 현금및현금성자산		3,796,500,275		13,919,028,809
VIII. 기말 현금및현금성자산		2,961,997,092		3,796,500,275

V. 자본변동표

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31
 전기 제 6 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)계룡코크렙제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2023.01.01(전기초)	47,539,000,000		-229,015,440		-2,633,587,092			44,676,397,468
당기순이익(손실)					-6,175,293,795			-6,175,293,795
2023.12.31 (전기말)	47,539,000,000		-229,015,440		-8,808,880,887			38,501,103,673
2024.01.01 (당기초)	47,539,000,000		-229,015,440		-8,808,880,887			38,501,103,673
당기순이익(손실)					-5,982,402,260			-5,982,402,260
2024.12.31 (당기말)	47,539,000,000		-229,015,440		-14,791,283,147			32,518,701,413

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)

[Empty box for external auditor's additional comments]

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

[Empty box for internal auditor's additional comments]

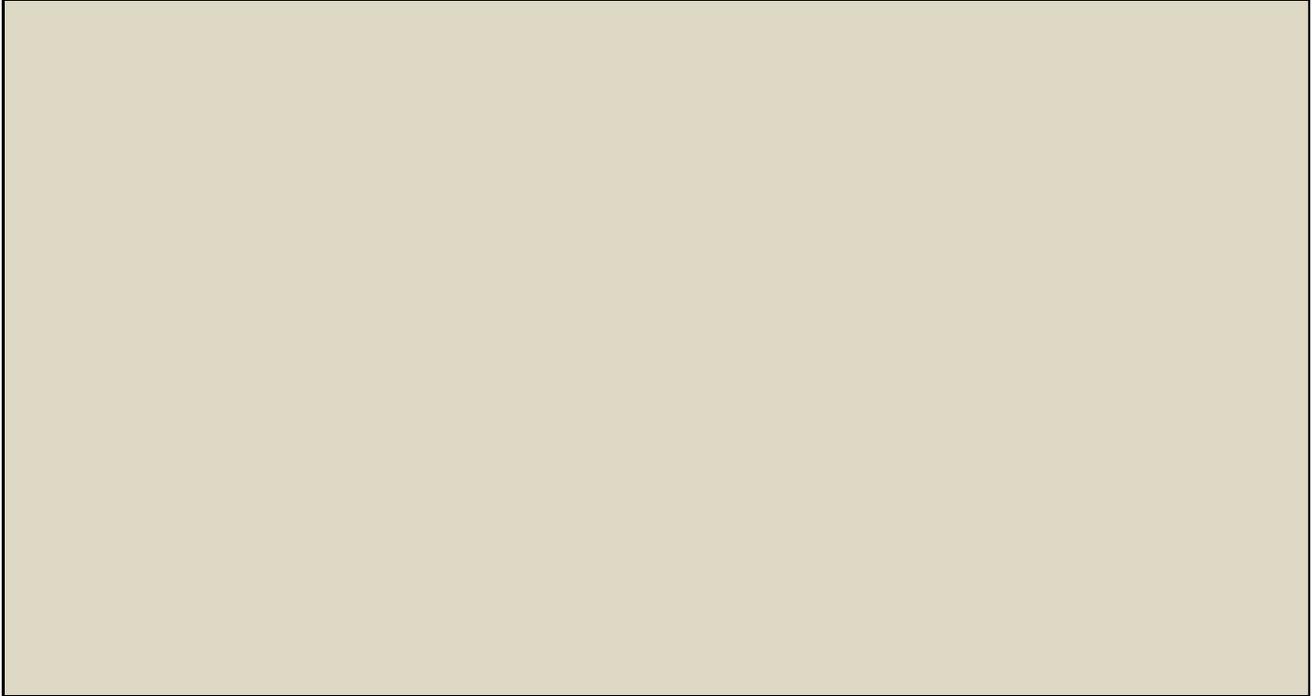
제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

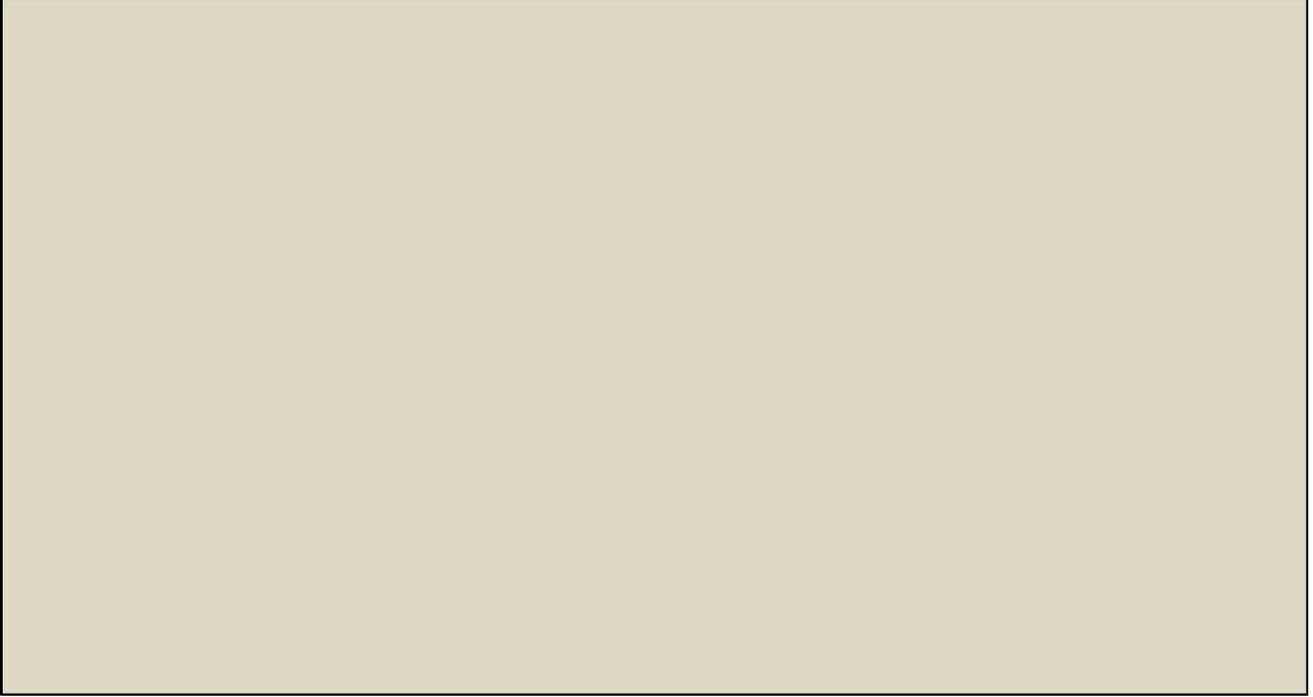
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 7(당) 기 2024년 12월 31일 현재

제 6(전) 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 계룡코크렙제1호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 계룡코크렙제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 06월 21일에 설립되어, 2019년 12월 18일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 47,539,000천원입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
계룡건설산업(주)	보통주	2,292,600	11,463,000	24.11%
(주)코람코자산신탁	보통주	560,000	2,800,000	5.89%
(주)뉴스테이허브제2호위탁관리부동산투자회사	종류주	6,655,200	33,276,000	70.00%
합계		9,507,800	47,539,000	100.00%

(주) 당사의 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

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

(2) 현금및현금성자산

당사는 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) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 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.

최초 인식 후에 유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다

구분	내용연수
건물	50년
비품	5년

(4) 법인세회계

당사는 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 미래의 법인세 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 유동·비유동 구분내의 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.

당사는 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. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 보고기간 종료일 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 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 제462조 제1항이 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

(6) 차입원가자본화

당사는 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.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	2,961,997	3,796,500

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 당기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*)	처분	대체	감가상각비	기말
토지	40,834,707	-	-	-	-	40,834,707
건물	137,914,094	-	-	-	(2,815,500)	135,098,594
비품	261,108	-	-	-	(9,754)	251,354
합 계	179,009,909	-	-	-	(2,825,254)	176,184,655

(2) 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*)	처분	대체	감가상각비	기말
토지	40,834,707	-	-	-	-	40,834,707
건물	146,697,802	-	-	(5,970,134)	(2,813,574)	137,914,094
비품	-	264,000	-	-	(2,892)	261,108
합 계	187,532,509	264,000	-	(5,970,134)	(2,816,466)	179,009,909

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
삼성생명보험(*1)	94,600,000	89,200,000	89,200,000	2.85%	2031-04-28	만기일시상환
(주)우리은행(주택도시기금)	10,560,000	10,560,000	10,560,000	2.30%	2032-07-29	만기일시상환
(주)우리은행(주택도시기금)	40,400,000	40,377,000	40,377,000	2.80%	2032-07-29	만기일시상환
합 계	145,560,000	140,137,000	140,137,000			

(*1) 당사는 대출한도에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택PF보증을 제공받고 있습니다.

6. 특수관계자와의 거래

(1) 당기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	용역 거래	
		당기	전기
(주)코람코자산신탁	기타특수관계자	230,000	230,000

(2) 당기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 없습니다.

7. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 주식회사 코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	내용
자산운용보수	- 사업기간 : 최초 유상증자일 부터 매 분기마다 57,500천원

(2) 일반사무위탁계약

당사는 주식회사 케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 최초 유상증자일 부터 건설기간과 운영기간에 각각 연간 34,000천원과 58,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 흥국생명보험 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 최초 유상증자일 부터 건설기간과 운영기간에 각각 연간 27,000천원과 27,400천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 대출약정

당기말 현재 당사는 세종시 4-1생활권 소재 H1 및 H2 BL 공공지원민간임대주택 건설 및 운영에 대한 사업을 시행하기 위하여 삼성생명보험 주식회사와 94,600,000천원 한도의 대출 약정을 체결하였습니다.

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	종류주자본금
설립시	2018-06-21	5,000원	60,000주	300,000	-
유상증자	2020-04-21	5,000원	9,447,800주	13,963,000	33,276,000
합계			9,507,800주	14,263,000	33,276,000

(2) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(3) 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

제 7(당) 기	2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지	제 6(전) 기	2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지
처리예정일	2025년 03월 31일	처리확정일	2024년 03월 29일

(단위 : 원)		
구 분	당기	전기
미처리결손금	14,791,283,147	8,808,880,887
전기이월미처리결손금	8,808,880,887	2,633,587,092
당기순손실	5,982,402,260	6,175,293,795
결손금처리액	-	-
차기이월미처리결손금	14,791,283,147	8,808,880,887

9. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간 종료일 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	122,811	-	-	122,811
미지급비용	54,852	-	-	54,852
임대보증금	-	24,079,800	8,753,200	32,833,000
장기차입금	-	-	140,137,000	140,137,000
합 계	177,663	24,079,800	148,890,200	173,147,663

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	223,778	-	-	223,778
미지급비용	60,098	-	-	60,098
임대보증금	-	-	32,566,900	32,566,900
장기차입금	-	-	140,137,000	140,137,000
합 계	283,875	-	172,703,900	172,987,776

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

10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	3,600	3,600
감가상각비	2,825,254	2,816,467
세금과공과	346,252	346,252
합 계	3,175,106	3,166,318

11. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기	전기
미지급비용과 건물 대체		5,970,134
임대보증금의 유동성대체	24,079,800	-
합 계	24,079,800	5,970,134