

주식회사 코람코지속성장오피스
제1의2호위탁관리자부동산투자회사

재 무 제 표 에 대 한
감 사 보 고 서

제 7 기

2024년 11월 01일 부터
2025년 04월 30일 까지

제 6 기

2024년 05월 01일 부터
2024년 10월 31일 까지

삼덕회계법인

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	1
II. 재무제표	4
1. 재무상태표	5
2. 포괄손익계산서	6
3. 자본변동표	7
4. 현금흐름표	8
5. 주식	10
III. 외부감사 실시내용	42

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사(이하 “회사”)의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 4월 30일과 2024년 10월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 4월 30일과 2024년 10월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 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 한국채택국제회계기준에 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.

지배기구(주주총회)는 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



2025년 6월 23일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 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 코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사

제 7 기

2024년 11월 01일 부터

2025년 04월 30일 까지

제 6 기

2024년 05월 01일 부터

2024년 10월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

법인이사 주식회사 코람코자산신탁

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

(전 화) 02-787-0000

재 무 상 태 표

제 7 (당)기 2025년 04월 30일 현재

제 6 (전)기 2024년 10월 31일 현재

주식회사 코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	주석	제7기 (당)기	제6기 (전)기
자 산			
I. 유동자산		4,492,559,594	6,893,802,575
현금및현금성자산	3,4,19,22,23	4,380,456,133	4,129,537,397
단기금융상품	4,22,23	-	2,500,000,000
매출채권및기타채권	5,22,23	16,355,186	101,137,410
기타유동자산	6	82,098,175	158,732,018
당기법인세자산		13,650,100	4,395,750
II. 비유동자산		415,540,003,905	416,670,932,969
장기금융상품	4,22,23	720,453,565	720,453,565
투자부동산	7	414,819,550,340	415,950,479,404
자 산 총 계		420,032,563,499	423,564,735,544
부 채			
I. 유동부채		1,463,656,313	310,251,231,327
매입채무및기타채무	8,22,23	1,060,761,922	900,529,508
유동성장기차입금	10,20,22,23	-	308,941,068,330
기타유동부채	9	402,894,391	409,633,489
II. 비유동부채		314,683,532,671	7,901,009,441
장기차입금	10,20,22,23	306,784,121,901	-
임대보증금	11,20,22,23	7,336,385,514	7,216,421,899
기타비유동부채	9	563,025,256	684,587,542
부 채 총 계		316,147,188,984	318,152,240,768
자 본			
I. 자본금	12	5,400,000,000	5,400,000,000
II. 기타불입자본	12	101,377,578,527	102,360,191,000
III. 결손금	13	(2,892,204,012)	(2,347,696,224)
자 본 총 계		103,885,374,515	105,412,494,776
부채및자본총계		420,032,563,499	423,564,735,544

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

포괄손익계산서

제 7(당) 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제 6(당) 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일까지

주식회사 코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	주석	제7기 (당)기	제6기 (전)기
I. 영업수익	7,14	10,003,635,226	9,917,763,879
II. 영업비용	7,14	4,583,226,940	4,022,874,792
III. 영업이익		5,420,408,286	5,894,889,087
기타수익	15	243,811	44,446
기타비용	15	-	223,253
금융수익	16,22	14,195,081	19,325,605
금융비용	16,22	6,417,459,650	5,369,528,096
IV. 법인세비용차감전순이익(손실)		(982,612,472)	544,507,789
V. 법인세비용	17	-	-
VI. 당기순이익(손실)		(982,612,472)	544,507,789
VII. 기타포괄손익		-	-
VIII. 당기총포괄이익(손실)		(982,612,472)	544,507,789
IX. 주당손익			
기본주당이익(손실)	18	(1,619)	299

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제 7(당) 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제 6(당) 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일까지

주식회사 코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	기타불입자본	결손금	총계
2024.5.1 (전기초)	5,400,000,000	102,360,191,000	(2,331,635,774)	105,428,555,226
당기순이익(손실)	-	-	544,507,789	544,507,789
배당금의 지급	-	-	(560,568,239)	(560,568,239)
2024.10.31 (전기말)	5,400,000,000	102,360,191,000	(2,347,696,224)	105,412,494,776
2024.11.1 (당기초)	5,400,000,000	102,360,191,000	(2,347,696,224)	105,412,494,776
당기순이익(손실)	-	-	(982,612,472)	(982,612,472)
배당금의 지급	-	-	(544,507,789)	(544,507,789)
자본잉여금의 결손금 전입	-	(982,612,473)	982,612,473	-
2025.4.30 (당기말)	5,400,000,000	101,377,578,527	(2,892,204,012)	103,885,374,515

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 7(당) 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제 6(당) 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일까지

주식회사 코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	제7기 (당)기	제6기 (전)기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	1,086,966,525	1,853,677,365
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	6,655,321,641	5,558,870,097
1) 당기순이익(손실)	(982,612,472)	544,507,789
2) 조정사항 :	7,484,171,347	6,433,062,559
이자수익	(14,195,081)	(19,325,605)
임대료수익	(121,562,286)	(118,721,166)
감가상각비	1,202,469,064	1,201,581,234
이자비용	6,417,459,650	5,369,528,096
3) 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	153,762,766	(1,418,700,251)
매출채권의 증감	10,340,000	(10,340,000)
선급금의 증감	17,179,140	(17,179,140)
선급비용의 증감	59,454,703	(90,463,699)
당기법인세자산의 증감	(9,254,350)	(3,779,150)
미지급금의 증감	16,278,900	(106,832,000)
미지급비용의 증감	66,503,471	(1,477,565,884)
선수수익의 증감	-	26,049,799
부가세예수금의 증감	(6,739,098)	16,487,626
임대보증금의 증감	-	244,922,197
2. 이자의 수취	88,637,305	2,454,791
3. 이자의 지급	(5,656,992,421)	(3,707,647,523)
4. 법인세의 납부	-	-
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	2,428,460,000	(244,922,197)
단기금융상품의 처분	2,500,000,000	475,531,368
장기금융상품의 취득	-	(720,453,565)
투자부동산의 취득	(71,540,000)	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(3,264,507,789)	(560,568,239)
장기차입금의 차입	310,000,000,000	-
유동성장기차입금의 상환	(309,000,000,000)	-
대출취급수수료등의 지급	(3,720,000,000)	-
배당금의 지급	(544,507,789)	(560,568,239)
IV. 현금및현금성자산의 증감	250,918,736	1,048,186,929

구 분	제7기 (당기)	제6기 (전기)
V.기초의 현금및현금성자산	4,129,537,397	3,081,350,468
Ⅳ.기말의 현금및현금성자산	4,380,456,133	4,129,537,397

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주석

제 7(당) 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제 6(당) 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일까지

주식회사 코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사(이하 "당사" 또는 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 11월 24일에 설립되어 2022년 1월 11일자로 대한민국 국토교통부의 영업 등록을 득하였습니다.

당사의 주요 목적사업은 부동산투자회사의 지배 내지 경영관리, 자회사에 대한출자 또는 자금지원을 위한 자금조달, 자회사의 업무에 필요한 지원 및 자원의 제공, 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익증권 취득·관리 및 처분 등을 통해 자산을 투자 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)이며, 당사의 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 11월 1일부터 4월 30일까지 및 매년 5월 1일부터 10월 31일에 종료합니다. 단, 당사의 최초 사업연도는 당사 설립등기일에 개시하여 설립등기일이 속한 사업연도의 말일까지로 하고, 당사가 해산되는 연도의 경우는 그 해산일에 속하는 사업연도의 초일부터 그 해산일까지로 합니다.

당기말 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구분	주주명	주식수(주)	지분율
보통주	(주)코람코지속성장오피스제1호위 탁관리모부동산투자회사	760,000	70.37%
제1종종류주식	(사)담배인삼공제회	50,000	4.63%
	삼성증권(주)	50,000	4.63%
제2종종류주식	에스피씨(주)	100,000	9.26%
	(주)코람코자산신탁	50,000	4.63%
	교보리얼코(주)	30,000	2.78%
	(주)씨앤에스자산관리	40,000	3.70%
합 계		1,080,000	100.00%

2. 중요한 회계정책

당사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

당사의 재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

2) 측정기준

재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적 원가를 기준으로 작성되었습니다.

3) 기능통화와 표시통화

재무제표는 회사의 기능통화이면서 표시통화인 "원(KRW)"으로 표시되고 있으며 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 "원(KRW)" 단위로 표시되고 있습니다.

4) 추정과 판단

한국채택국제회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나, 보

고기간말 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 이러한 추정치와 실제 결과는 다를 수 있습니다.

추정치와 추정에 대한 기본 가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간 동안 인식되고 있습니다.

(2) 영업부문

당사는 기업회계기준서 제1108호 '영업부문'에 따른 보고부문이 단일부문으로 구성되어 있습니다.

(3) 관계기업과 공동기업에 대한 투자

회사는 관계기업이나 공동기업에 대한 투자에 대하여 매각예정으로 분류되는 경우 등을 제외하고는 원가법을 적용하여 회계처리하고 있습니다.

관계기업은 회사가 유의적인 영향력을 보유하는 기업으로, 회사가 유의적인 영향력을 보유하는지를 평가할 때 다른 기업이 보유한 잠재적 의결권을 포함하여 현재 행사할 수 있거나 전환할 수 있는 잠재적 의결권의 존재와 영향을 고려하고 있습니다.

회사는 관계기업이나 공동기업에 대한 순투자자산에 대하여 추가적인 손상차손을 인식할 필요가 있는지 결정하기 위하여 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자'를 적용하고 있습니다. 관계기업이나 공동기업에 대한 투자 장부금액의 일부를 구성하는 영업권은 분리하여 인식하지 않으므로 별도의 손상검사를 하지 않고 있으며, 그 대신에 투자자산이 손상될 수도 있는 징후가 나타날 때마다 투자자산의 전체 장부금액을 단일 자산으로서 회수가능액(순공정가치와 사용가치 중 큰 금액)과 비교하여 손상검사를 하고 있습니다. 이러한 상황에서 인식된 손상차손은 관계기업이나 공동기업에 대한 투자 장부금액의 일부를 구성하는 어떠한 자산(영업권 포함)에도 배분하지 않고 있으며, 이 손상차손의 모든 환입은 이러한 투자자산의 회수가능액이 후속적으로 증가하는 만큼 인식하고 있습니다.

(4) 회사가 채택한 제·개정 기준서

회사가 2024년 1월 1일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류
보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없습니다.

(나) 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시
공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없습니다.

(다) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채
판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없습니다.

(5) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정 기준서 및 해석서
당기말 현재 제정·공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 회사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과', 제1101호 '한국채택국제회계기준 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여다른 통화와의 교환가능성을 평가하고 교환가능성 결여 시 현물환율을 추정하도록 하며 그러한 영향에 대한 추가 공시를 요구하는 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과', 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'이 개정되었습니다. 이 개정사항은 다른 통화와의 교환가능성 결여로 기업이 노출되는 위험 및 영향을 재무제표이용자가 이해할 수 있도록 도움을 주기 위한 것입니다. 동 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(6) 현금및현금성자산

회사는 보유현금과 요구불예금, 유동성이 매우 높은 단기 투자자산으로서 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고 가치변동의 위험이 경미한 자산을 현금 및 현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외하고 있으며 다만 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적인 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함하고 있으며, 금융회사의 요구에 따라 즉시 상환하여야 하는 당좌차월은 현금및현금성자산의 구성요소에 포함하고 있습니다.

(7) 금융상품

1) 금융자산

금융자산은 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고 있으며, 금융자산의 정형화된 매입이나 매도는 매매일 또는 결제일에 인식하고 있습니다. 금융상품의 최초 인식시점에 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름의 특성에 따라 금융자산은 당기손익-공정가치측정금융자산, 기타포괄손익-공정가치측정금융자산, 상각후원가측정금융자산으로 분류하고 있습니다.

금융자산은 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 당기손익-공정가치금융자산이 아닌 경우 당해 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 최초인식하는 공정가치에 가산하여 측정하고 있습니다.

(가) 당기손익-공정가치측정금융자산

금융자산을 단기매매목적으로 보유하고 있거나, 당기손익-공정가치측정금융자산으로 지정하는 경우와 기타포괄손익-공정가치측정금융자산 또는 상각후원가측정금융자산으로 분류되지 않는 금융자산은 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류합니다.

또한 당기손익-공정가치측정금융자산의 지정이 서로 다른 기준에 따라 자산이나 부채를 측정하거나, 그에 따른 평가손익 등을 인식함으로써 발생할 수 있는 인식과 측정상의 불일치를 제거하거나 상당히 감소시킬 수 있는 경우에는 당기손익-공정가치

측정금융자산으로 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치측정금융자산은 공정가치로 측정하며 공정가치 변동으로 인한 평가손익은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 금융자산으로부터 획득한 배당금과 이자 수익도 당기손익으로 인식합니다.

(나) 기타포괄손익-공정가치측정금융자산

채무증권 중 사업모형이 현금흐름 수취 및 매도 사업모형으로 분류되고 계약상 현금흐름이 원금과 이자만으로 구성되어 있는지에 대한 검토를 만족하는 금융자산이나 단기간 내 매도할 목적이 아닌 지분증권 중 기타포괄손익-공정가치측정금융자산으로 지정한 상품은 기타포괄손익-공정가치측정금융자산으로 분류하고 있습니다. 기타포괄손익-공정가치측정금융자산은 최초인식 후에 공정가치로 측정합니다. 공정가치의 변동으로 인하여 발생하는 손익은 유효이자율법에 따른 이자수익, 배당수익 및 손익으로 직접 인식되는 화폐성자산에 대한 외환차이를 제외하고는 자본의 기타포괄손익항목으로 인식하고 있습니다.

기타포괄손익-공정가치측정금융자산을 처분하는 경우 기타포괄손익으로 인식한 누적손익은 해당 기간의 당기손익으로 인식합니다. 다만, 기타포괄손익-공정가치측정금융자산으로 지정한 지분증권에서 발생한 누적평가손익은 처분시 해당기간의 당기손익으로 인식되지 않습니다.

외화로 표시된 기타포괄손익-공정가치측정금융자산의 공정가치는 해당 외화로 측정되며 보고기간 말 현재 환율로 환산합니다. 공정가치 변동분 중 상각후원가의 변동으로 인한 환산차이에서 발생한 부분은 당기손익으로 인식하며 기타 변동은 자본으로 인식하고 있습니다.

(다) 상각후원가측정금융자산

사업모형이 현금흐름 수취로 분류되고 계약상현금흐름 특성 평가를 만족하는 금융자산은 상각후원가 측정 금융자산으로 분류합니다. 최초 인식 후에는 유효이자율법을 사용한 상각후원가로 측정하며, 이자수익은 유효이자율법을 사용하여 인식합니다.

(라) 금융자산의 제거

금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나, 금융자산의 현금흐름에 대한 권리를 양도하고 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전할 때 금융자산을 제거하고 있습니다. 만약, 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 않고 이전하지도 아니한 경우, 회사가 금융자산을 통제하고 있지도 않다면 금융자산을 제거하고, 금융자산을 계속 통제하고 있다면 그 양도자산에 대하여 지속적으로 관여하는 정도까지 계속하여 인식하고, 관련 부채를 함께 인식하고 있습니다.

2) 금융자산(채무상품)의 기대신용손실

당기손익-공정가치측정금융자산을 제외한 상각후원가측정금융자산 및 기타포괄손익-공정가치측정채무상품은 매 보고기간 말에 기대신용손실을 평가하고 있습니다. 손실충당금의 측정방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 금융자산의 최초 인식 후 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 아래 표와 같이 3단계로 구분하여 12개월 기대신용손실이나 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다.

구분		손실충당금
Stage 1	최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 경우(주1)	12개월 기대신용손실: 보고기간 말 이후 12개월 내에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실
Stage 2	최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가한 경우	전체기간 기대신용손실: 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실
Stage 3	신용이 손상된 경우	

(주1) 보고기간 말 신용위험이 낮은 경우에는 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 것으로 간주할 수 있음

최초 인식 시점에 신용이 손상된 금융자산에 대하여 최초 인식 후 전체기간 기대신용손실의 누적변동분만을 손실충당금으로 계상합니다.

한편, 매출채권, 계약자산, 리스채권 등에 대해서는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하는 간편법을 적용하고 있습니다.

기대신용손실은 일정 범위의 발생 가능한 결과를 확률가중한 값으로, 화폐의 시간가치를 반영하고, 보고기간 말에 과거사건, 현재 상황과 미래 경제적 상황에 대한 예측에 대한 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 정보를 반영해 측정합니다.

3) 금융부채

금융부채는 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고 있으며, 금융부채의 최초 인식시 당기손익-공정가치측정금융부채 또는 기타금융부채로 분류하고 공정가치로 측정하고 있습니다. 당기손익-공정가치측정금융부채를 제외하고는 해당 금융부채의 발생과 직접 관련되는 거래비용은 최초 측정시 공정가치에 차감하고 있습니다.

(가) 당기손익-공정가치측정부채

당기손익-공정가치측정금융부채는 최초 인식시점에 당기손익-공정가치측정금융부채로 지정한 금융부채를 포함하고 있습니다. 당기손익-공정가치측정금융부채는 최초 인식 후 공정가치로 측정하며, 공정가치의 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 최초 인식시점에 발행과 관련하여 발생한 거래비용은 발생 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(나) 당기손익-공정가치측정부채로 분류되지 않는 금융부채

당기손익-공정가치측정부채로 분류되지 않는 금융부채는 다음의 금융부채를 제외하고는 최초인식 후 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적관여접근법이 적용되는 경우에 발생하는 금융부채의 경우, 양도자산을 상각후원가로 측정한다면 양도자산과 관련부채의 순장부금액이 양도자가 보유하는 권리와 부담하는 의무의 상각후원가가 되도록 관련부채를 측정하며, 양도자산을 공정가치로 측정한다면 양도자산과 관련부채의 순장부금액이 양도자가 보유하는 권리와 부담하는 의무의 독립적으로 측정된 공정가치가 되도록 관련부채를 측정하고 있습니다.

금융보증부채(금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적관여접근법이 적용되는 경우에 발생하는 금융부채 제외)와 시장이자율보다 낮은 이자율로 대출하기로 한 약정은 기대신용손실모형에 따른 손실충당금과 최초인식금액에서 이익누계액을 차감한 금액 중 큰 금액으로 측정됩니다.

(다) 금융부채의 제거

금융부채(또는 금융부채의 일부)는 소멸한 경우(즉, 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우)에만 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 기존 차입자와 대여자가 실질적으로 다른 조건으로 채무상품을 교환하거나 기존 금융부채(또는 금융부채의 일부)의 조건이 실질적으로 변경된 경우 최초의 금융부채를 제거하고 새로운 금융부채를 인식하고 있으며, 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채(또는 금융부채의 일부)의 장부금액과 지급한 대가의 차액은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

4) 금융자산과 금융부채의 상계

회사는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있으면서 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있는 경우에 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시하고 있습니다.

5) 부채와 자본의 분류

채무상품과 지분상품은 계약의 실질 및 금융부채와 지분상품의 정의에 따라 금융부채 또는 자본으로 분류하고 있습니다.

(8) 투자부동산

투자부동산은 임대수익이나 시세차익 또는 두 가지 모두를 얻기 위하여 회사가 보유하고 있는 부동산으로서 최초 인식시점에 원가로 측정하고 거래원가는 최초 측정에 포함하고 있습니다. 최초 인식 이후 투자부동산은 취득원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 자산의 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한

경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수에 따라 건물은 50년, 기타유형자산은 7~20년을 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다. 투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간말에 재검토하고 있으며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

부동산의 용도가 변경되는 경우에만 투자부동산의 대체가 발생하고 있으며 투자부동산, 자가사용부동산, 재고자산 사이에 대체가 발생할 때에 대체 전 자산의 장부금액을 승계하고 있습니다.

투자부동산을 처분하거나, 투자부동산의 사용을 영구히 중지하고 처분으로도 더 이상의 경제적효익을 기대할 수 없는 경우에는 재무상태표에서 제거하고 있으며, 투자부동산의 폐기나 처분으로 발생하는 손익은 순처분금액과 장부금액의 차액이며 폐기나 처분이 발생한 기간에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(9) 차입원가

의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이르게 하는데 상당한 기간을 필요로 하는 자산의 취득, 건설 또는 생산과 직접 관련된 차입원가는 당해 자산 원가의 일부로 자본화하고 있으며, 기타 차입원가는 발생시 비용으로 계상하고 있습니다.

(10) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래와 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

우선주는 상환하지 않아도 되거나 당사의 선택에 의해서만 상환되는 경우와 배당의 지급이 회사의 재량에 의해 결정된다면 자본으로 분류하고, 당사의 주주총회에서 배당을 승인하면 배당금을 인식하고 있습니다. 주주가 특정일이나 그 이후에 확정되거나 확정가능한 금액의 상환을 청구할 수 있거나 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류하고 있습니다. 관련 배당은 발생시점에 이자비용으로 보아 당기손익으

로 인식하고 있습니다.

당사가 자기지분상품을 재취득하는 경우에 이러한 지분상품은 자기주식의 과목으로 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 않습니다. 당사가 자기주식을 취득하여 보유하는 경우 지급하거나 수취한 대가는 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

(11) 수익

당사는 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되는 고객과의 모든 계약에 5단계 수익인식모형(① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행 시 수익 인식)을 적용하여 수익을 인식합니다.

(12) 금융수익과 비용

금융수익은 매도가능금융자산을 포함한 투자로부터의 이자수익, 배당수익, 매도가능금융자산처분손익, 당기손익인식금융상품의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차익을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하며, 배당수익은 주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다.

금융비용은 차입금에 대한 이자비용, 충당부채의 상각액, 부채로 분류되는 우선주에 대한 배당금, 당기손익인식금융상품의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차손을 포함하고 있습니다. 차입금에 대한 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(13) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

① 당기법인세

당기법인세는 당기의 과세소득을 기초로 산정하고 있습니다. 과세소득은 포괄손익계

산서상의 법인세비용차감전순이익에서 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익 및 비과세항목이나 손금불인정항목을 제외하므로 포괄손익계산서상 손익과 차이가 있습니다. 당사의 당기법인세와 관련된 미지급법인세는 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산하고 있습니다.

② 이연법인세

이연법인세부채와 이연법인세자산을 측정할 때에는 보고기간말에 당사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따른 세효과를 반영하고 있습니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하고, 이연법인세자산으로 인한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 보고기간말 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 지급될 보고기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 동일 과세당국이 부과하는 법인세이고, 당사가 인식된 금액을 상계할 수 있는 법적 권한을 가지고 있으며 당기 법인세부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에만 상계하고 있습니다. 배당금 지급에 따라 추가적으로 발생하는 법인세비용이 있다면 배당금 지급과 관련한 부채가 인식되는 시점에 인식하고 있습니다.

(14) 주당이익

당사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 계속영업손익과 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 희석주당이익은 전환사채와 종업원에게 부여한 주식기준보상 등 모든 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순손익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(15) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 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. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
보통예금	4,380,456	4,129,537

4. 사용제한 금융상품

당기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	금융기관	당기말	전기말	사용제한 내역
장기금융상품	하나은행	720,454	720,454	임대보증금 질권설정

5. 매출채권및기타채권

당기말 및 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
매출채권	-	-	10,340	-
미수수익	16,355	-	90,797	-
합 계	16,355	-	101,137	-

6. 기타자산

당기말 및 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선급금	-	-	17,179	-
선급비용	82,098	-	141,553	-
합 계	82,098	-	158,732	-

7. 투자부동산

(1) 당사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당기말 및 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	305,868,885	-	305,868,885
건물	115,967,925	(7,731,196)	108,236,729
기타의유형자산	879,980	(166,044)	713,936
합 계	422,716,790	(7,897,240)	414,819,550

(전기)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	305,868,885	-	305,868,885
건물	115,967,925	(6,571,517)	109,396,408
기타의유형자산	808,440	(123,254)	685,186
합 계	422,645,250	(6,694,771)	415,950,479

(3) 당기 및 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)								
구 분	당기				전기			
	토지	건물	기타의유형자산	합계	토지	건물	기타의유형자산	합계
기초	305,868,885	109,396,408	685,186	415,950,479	305,868,885	110,556,088	727,088	417,152,061
취득	-	-	71,540	71,540	-	-	-	-
감가상각	-	(1,159,680)	(42,790)	(1,202,470)	-	(1,159,680)	(41,902)	(1,201,582)
기말	305,868,885	108,236,728	713,936	414,819,549	305,868,885	109,396,408	685,186	415,950,479

(4) 당기 및 전기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
영업수익	10,003,635	9,917,764
영업비용	3,576,872	3,721,777

8. 매입채무및기타채무

당기말 및 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
미지급금	173,304	-	157,025	-
미지급비용	887,458	-	743,504	-
합 계	1,060,762	-	900,529	-

9. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선수수익	243,125	563,025	243,125	684,588
부가세예수금	159,770	-	166,509	-
합 계	402,895	563,025	409,634	684,588

10. 장기차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	순위	만기일	이자율	당기말	전기말
한국산업은행	선순위	2027-01-24	4.00%	70,000,000	70,000,000
교보생명보험(주)			4.00%	100,000,000	82,000,000
중국은행 서울지점			4.00%	50,000,000	50,000,000
중국농업은행주식유한회사(주)			4.00%	45,000,000	35,000,000
산림조합중앙회(주)			4.00%	15,000,000	20,000,000
중소기업은행(*1)	중순위		5.20%	25,000,000	30,000,000
산림조합중앙회(주)			5.20%	5,000,000	-
교보생명보험(주)			-	-	22,000,000
소 계				310,000,000	309,000,000
차감 : 현재가치할인차금				(3,215,878)	(58,932)
차감 : 유동성대체액				-	(308,941,068)
합 계				306,784,122	-

(*1) 코람코Debt 전문투자형사모투자신탁제3호의 신탁업자

(2) 상기 차입금과 관련하여 부동산담보신탁 우선수익권 ,보험금수령권 및 이자유보 계좌에 예치될 예금채권에 대한 권리를 담보로 제공하고 있습니다(주석20 참조).

11. 임대보증금

당기말 및 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
명목가액	8,182,749	8,182,749
(-) 현재가치할인차금	(846,364)	(966,327)
장부가액	7,336,385	7,216,422

한편, 임대보증금의 현재가치 평가와 관련하여 당기말 현재 인식하고 있는 장·단기 선수수익은 각각 563,025천원 및 243,125천원(전기말 : 684,588천원 및 243,125천원)입니다.

12. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금(원)
보통주	200,000,000	760,000	5,000	3,800,000,000
우선주		320,000	5,000	1,600,000,000
합 계		1,080,000		5,400,000,000

(2) 당기 및 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

구분	당기		전기	
	발행주식수(주)	자본금(천원)	발행주식수(주)	자본금(천원)
기초	1,080,000	5,400,000	1,080,000	5,400,000
기말	1,080,000	5,400,000	1,080,000	5,400,000

(3) 당기말 및 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
주식발행초과금	101,377,579	102,360,191

(4) 당기 및 전기 중 주식발행초과금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
기초	102,360,191	102,360,191
주식발행초과금의 결손금 전입	(982,612)	-
기말	101,377,579	102,360,191

13. 결손금

(1) 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제7기	2024년 11월 01일 부터 2025년 04월 30일 까지	제6기	2024년 05월 01일 부터 2024년 10월 31일 까지
처리에정일	2025년 06월 26일	처리확정일	2024년 12월 27일

(단위 : 원)				
과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 미처리결손금		(2,892,204,012)		(2,347,696,224)
전기이월미처리결손금	(2,892,204,013)		(2,892,204,013)	
자본잉여금의 결손금 전입(*1)	982,612,473		-	
당기순이익(손실)	(982,612,472)		544,507,789	
II. 결손금처리액(*2)		(247,716,896)		(544,507,789)
배당금	247,716,896		544,507,789	
보통주식 현금배당	-		227,334,355	
제1종종류주식 현금배당	247,716,896		251,366,120	
제2종종류주식 현금배당	-		65,807,314	
III. 차기이월미처리결손금		(3,139,920,908)		(2,892,204,013)

(*1) 당사는 상법에 따라 자본준비금 및 이익준비금의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우, 그 초과한 금액 범위 내에서 주주총회의 결의로 자본준비금을 감액할 수 있으며, 회사는 감액된 자본준비금(주식발행초과금 등)을 결손금 보전 및 배당의 재원으로 사용하고 있습니다.

(*2) 당사는 부동산투자회사법에 따라 당기 감가상각비를 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(2) 당기 및 전기의 보통주식 및 종류주식에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(당기)

구분	보통주식	제1종종류주식	제2종종류주식
배당금총액(원)	-	247,716,896	-
발행주식수(주)	760,000	100,000	220,000
1주당 배당금(원)	-	2,477	-
1주당 액면가액(원)	5,000	5,000	5,000
배당률	0.00%	49.54%	0.00%

(전기)

구분	보통주식	제1종종류주식	제2종종류주식
배당금총액(원)	227,334,355	251,366,120	65,807,314
발행주식수(주)	760,000	100,000	220,000
1주당 배당금(원)	299	2,514	299
1주당 액면가액(원)	5,000	5,000	5,000
배당률	5.98%	50.27%	5.98%

14. 영업수익 및 영업비용

당기 및 전기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
영업수익:		
임대료수익	6,385,997	6,298,328
관리수익	3,244,730	3,195,144
기타수익	372,908	424,292
합 계	10,003,635	9,917,764
영업비용:		
임원보수	4,800	4,800
보험료	8,440	8,216
감가상각비	1,202,469	1,201,581
자산관리위탁수수료	241,276	244,831
자산보관수수료	7,500	7,500
일반사무수탁수수료	15,000	15,000
부동산관리용역위탁수수료	859,244	848,658
지급수수료	724,575	14,793
세금과공과	773,107	811,856
수도광열비	690,552	787,006
수선유지비	43,060	64,460
간주임대료	13,113	14,115
기타비용	90	59
합 계	4,583,226	4,022,875
영업이익:	5,420,409	5,894,889

15. 기타수익 및 기타비용

당기 및 전기 중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기타수익:		
잡이익	244	44
기타비용:		
잡손실	-	223

16. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
금융수익:		
이자수익	14,195	19,326
금융비용:		
이자비용	6,417,460	5,369,528

17. 법인세비용

(1) 당기 및 전기의 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기 및 전기의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
법인세비용차감전순이익(손실)	(982,612)	544,508
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)	(주1)	(주1)

(주1) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 및 전기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제51조 제2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

18. 주당손익

(1) 당기 및 전기의 기본주당손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)		
구 분	당기	전기
보통주 당기순이익(손실)	(982,612,472)	544,507,789
차감: 우선주배당금	(247,716,896)	(317,174,534)
차감후 보통주당기순이익(손실)	(1,230,329,368)	227,333,255
가중평균 유통보통주식수	760,000	760,000
기본주당이익(손실)	(1,619)	299

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

(당기)

구분	일자	유통주식수(주)	일수	적수
기초	2024-11-01	760,000	181	137,560,000
합 계				137,560,000
가중평균유통보통주식수				760,000

(전기)

구분	일자	유통주식수(주)	일수	적수
기초	2024-05-01	760,000	184	139,840,000
합 계				139,840,000
가중평균유통보통주식수				760,000

(3) 희석주당손익

당사는 잠재적 보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당손익과 희석주당손익은 동일합니다.

19. 현금흐름표

(1) 현금및현금성자산은 재무상태표와 현금흐름표상의 금액이 일치하게 관리되고 있습니다.

(2) 당기 및 전기 중 현금및현금성자산의 사용을 수반하지 않는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
주식발행초과금의 결손금 전입	982,612	-

(3) 당기 및 전기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)						
구분	기초	차입	상환	상각	비현금거래	기말
유동성장기차입금	308,941,068	-	(309,000,000)	58,932	-	-
장기차입금	-	310,000,000	-	504,122	(3,720,000)	306,784,122
합계	308,941,068	310,000,000	(309,000,000)	563,054	(3,720,000)	306,784,122

(전기)

(단위 : 천원)						
구분	기초	차입	상환	상각	비현금거래	기말
유동성장기차입금	308,816,557	-	-	124,511	-	308,941,068

20. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

당기말 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	부보금액	연보험료
패키지보험	120,044,250	15,946
가스사고배상책임보험	380,000	20
승강기사고배상책임보험	270,000	397

(2) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 자산의 취득 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급합니다.

구 분	내 용	비 고
매입수수료	투자원금의 연 0.2074% 상당액	각 매입대상 자산의 취득일로 부터 7일 이내
운용기본수수료	투자원금의 연 0.4509%	결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내
매각성과수수료	제1종종류주식, 제2종종류주식에 귀속되는 매각차익의 10%	매각완결일로부터 7일 이내

(3) 일반사무관리계약

당사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 회사는 일반사무관리보수로 연간 30백만원 금액을 주주총회일로부터 7일 이내에 지급합니다.

(4) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권(주)과 현금의 보관 및 관리업무 및 아시아신탁(주)와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 엔에이치투자증권(주)에 연간 15백만원을 매 결산기 단위로 해당 결산기에 대한 주주총회일로부터 7일 이내에 지급합니다.

(5) 담보제공내역

당기말 현재 당사의 부동산과 관련 있는 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	담보권자	담보권	설정금액	관련채무	관련채무금액
부동산담보신탁(*1) 1순위 우선수익권	한국산업은행	우선수익권	84,000,000	유동성 장기차입금	70,000,000
	교보생명보험(주)		120,000,000		100,000,000
	중국은행 서울지점		60,000,000		50,000,000
	중국농업은행주식유한회사(주)		54,000,000		45,000,000
	산림조합중앙회(주)		18,000,000		15,000,000
부동산담보신탁(*1) 2순위 우선수익권	중소기업은행(*2)		6,000,000		5,000,000
	산림조합중앙회(주)		30,000,000		25,000,000
투자부동산	에스피씨(주)	근질권	7,462,296	임대보증금	8,182,749
장기금융상품		예금계좌	720,454		
합 계			380,182,749		318,182,749

(*1) 당사의 토지와 건물이 아시아신탁(주)에 담보신탁되어 있습니다.

(*2) 코람코Debt전문투자형사모투자신탁제3호의 신탁업자.

21. 특수관계자

(1) 당기말 현재 당사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계의 내용	특수관계자명
지배기업	(주)코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사
주주	에스피씨(주)
	교보리얼코(주)
	(주)코람코자산신탁

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

(단위: 천원)				
특수관계자명	당기		전기	
	매출 등	매입 등	매출 등	매입 등
에스피씨(주)	9,882,073	-	9,789,643	-
교보리얼코(주)	-	894,024	-	913,118
(주)코람코자산신탁	-	241,276	-	245,053

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

(단위: 천원)				
특수관계자명	당기말		전기말	
	채권	채무	채권	채무
교보리얼코(주)	-	172,504	-	156,225
(주)코람코자산신탁	-	241,276	-	244,831

22. 범주별 금융상품

(1) 당기말 및 전기말 현재 범주별 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	범주	과목	당기말	전기말
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	4,380,456	4,129,537
		단기금융상품	-	2,500,000
		매출채권및기타채권	16,355	101,137
		장기금융상품	720,454	720,454
	합 계		5,117,265	7,451,128
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	매입채무및기타채무	1,060,762	900,530
		유동성장기차입금	-	308,941,068
		장기차입금	306,784,122	-
		임대보증금	7,336,386	7,216,422
	합 계		315,181,270	317,058,020

(2) 금융상품 범주별 손익

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
범주	내역	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	14,195	19,326
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	6,417,460	5,369,528

(3) 공정가치 서열체계

1) 당사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당기말 현재 당사의 금융상품은 모두 장부가액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하였으므로 공정가치 서열체계 공시에서 제외하였습니다.

23. 위험관리

(1) 금융위험관리

당사는 경영활동과 관련하여 신용위험, 유동성위험 및 시장위험 등 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 당사는 금융위험이 경영에 미칠 수 있는 불리한 효과를 최소화하기 위해 노력하고 있습니다.

1) 신용위험관리

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다.

당기말 및 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	4,380,456	4,129,537
단기금융상품	-	2,500,000
매출채권및기타채권	16,355	101,137
장기금융상품	720,454	720,454
합 계	5,117,265	7,451,128

2) 유동성위험관리

당사는 미래의 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하여 유동성위험을 관리하고 있으며, 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내용은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
구분	장부금액	1년미만	1년~5년
매입채무및기타채무	1,060,762	1,060,762	-
장기차입금(*1)	306,784,122	12,760,000	319,403,945
임대보증금(*2)	8,182,749	-	8,182,749
합 계	316,027,633	13,820,762	327,586,694

(*1) 향후 지급될 이자비용과 원금이 포함된 현금흐름을 기초로 하였습니다.

(*2) 현재가치로 할인하지 않은 명목금액입니다.

(전기말)

(단위: 천원)			
구분	장부금액	1년미만	1년~5년
매입채무및기타채무	900,530	900,530	-
유동성장기차입금(*1)	308,941,068	311,403,995	-
임대보증금(*2)	8,182,749	-	8,182,749
합 계	318,024,347	312,304,524	8,182,749

(*1) 향후 지급될 이자비용과 원금이 포함된 현금흐름을 기초로 하였습니다.

(*2) 현재가치로 할인하지 않은 명목금액입니다.

당사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나, 유의적으로 다른 금액 일 것으로 기대하지 않습니다.

3) 시장위험

시장위험이란 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험을 의미합니다. 시장가격 관리의 목적은 수익은 최적화하는 반면 수용가능 한 한계 이내로 시장위험 노출을 관리 및 통제하는 것입니다.

당사는 당기말 현재 시장위험에 노출되어 있지 않습니다.

(2) 자본위험관리

당사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으

로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 당사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

당사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 순부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있으며, 당기말 및 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부채총계	316,147,189	318,152,241
차감: 현금및현금성자산	(4,380,456)	(4,129,537)
순부채	311,766,733	314,022,703
자본총계	103,885,375	105,412,495
순부채비율	300%	298%

24. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2025년 6월 26일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2024년 11월 01일	부터	2025년 04월 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	2	2	-	-	-	-	-	-	3	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	-	-	40	40	103	102	-	-	-	-	-	-	143	142
	합계	-	-	40	40	103	102	-	-	-	-	-	-	143	142

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2025.11.29			1	일
	주요내용	당해 사업년도 감사계획 수립				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			
			상주		비상주	
	2025.5.27~ 2025.5.29		3	일	-	명
	-		-	일	-	명
	-		-	일	-	명
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	X	변호사조회	X
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2025.11.29, 2025.5.29				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 11월 29일	총 2인 : 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2025년 05월 29일	총 2인 : 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의