



주식회사 코크랩제41호위탁관리부동산투자회사

재무제표에대한
감사보고서

제 16(당) 기

2025년 03월 01일 부터

2025년 08월 31일 까지

현대회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서-----	1
재무제표-----	
재무상태표-----	5
손익계산서-----	7
자본변동표-----	8
현금흐름표-----	9
재무제표에 대한 주석-----	10
외부감사 실시내용-----	30

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코크렙제41호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀족

감사의견

우리는 주식회사 코크렙제41호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2025년 8월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 8월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

기타사항

비교표시된 2025년 2월 28일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표는 회계법인 성지가 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2025년 4월 22일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시 목적으로 첨부한 2025년 2월 28일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

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

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

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

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

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출

한 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 사항들중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션 합니다.

서울특별시 강남구 역삼로 542

현대회계법인

대표이사 

2025년 10월 13일

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)재무제표

주식회사 코크렙제41호위탁관리부동산투자회사

제 16(당) 기

2025년 03월 01일 부터

2025년 08월 31일 까지

제 15(전) 기

2024년 09월 01일 부터

2025년 02월 28일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코크렙제41호위탁관리부동산투자회사 대표이사 도 병 운

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511 (삼성동, 골든타워 코람코자산신탁내)
(전 화) 02-787-0092

재무상태표

제 16(당) 기 2025년 08월 31일 현재

제 15(전) 기 2025년 02월 28일 현재

주식회사 코크렙제41호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 16(당) 기	제 15(전) 기
자 산		
I . 유동자산	10,835,031,381	12,849,744,716
(1) 당좌자산	10,835,031,381	12,849,744,716
1. 현금및현금성자산(주석2,3)	10,441,179,700	12,726,808,671
2. 단기금융상품(주석4)	228,901,600	—
3. 매출채권	3,275,470	2,743,360
4. 미수수익	15,213,819	10,567,943
5. 선급비용	145,472,222	108,646,262
6. 미수환급법인세	988,570	978,480
II . 비유동자산	371,742,110,928	372,837,388,390
(1) 유형자산(주석2,5,6,7)	371,680,120,342	372,723,732,004
1. 토지	283,994,000,000	283,994,000,000
2. 건물	94,963,270,250	94,963,270,250
감가상각누계액	(7,277,149,908)	(6,233,538,246)
(2) 기타비유동자산	61,990,586	113,656,386
1. 장기선급비용	49,490,586	101,156,386
2. 기타보증금	12,500,000	12,500,000
자 산 총 계	382,577,142,309	385,687,133,106
부 채		
I . 유동부채	2,490,291,475	1,150,593,437
1. 미지급비용	920,286,488	710,868,022
2. 부가세예수금	180,004,987	293,320,415
3. 선수금	1,390,000,000	—
4. 유동성임대보증금	—	146,405,000
II . 비유동부채	208,276,592,782	210,798,633,618
1. 장기차입금(주석8)	200,900,000,000	200,900,000,000
2. 임대보증금	7,376,592,782	9,898,633,618
부 채 총 계	210,766,884,257	211,949,227,055
자 본		
I . 자본금(주석1,2,9)	5,000,000,000	5,000,000,000
1. 보통주자본금	2,620,000,000	2,620,000,000
2. 종류주자본금	2,380,000,000	2,380,000,000
II . 자본잉여금	9,361,644,946	9,361,644,946
1. 주식발행초과금	9,361,644,946	9,361,644,946
III . 기타포괄손익누계액(주석5)	167,506,970,146	167,506,970,146

과 목	제 16(당) 기	제 15(전) 기
1. 재평가잉여금	167,506,970,146	167,506,970,146
IV. 이익잉여금(결손금)(주석13)	(10,058,357,040)	(8,130,709,041)
1. 미처분이익잉여금	(10,058,357,040)	(8,130,709,041)
자 본 총 계	171,810,258,052	173,737,906,051
부 채 및 자 본 총 계	382,577,142,309	385,687,133,106

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 16(당) 기 2025년 03월 01일부터 2025년 08월 31일 까지

제 15(전) 기 2024년 09월 01일부터 2025년 02월 28일 까지

주식회사 코크렙제41호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 16(당) 기	제 15(전) 기
I . 영업수익	8,680,592,730	9,545,938,195
1. 임대료수익	5,963,364,751	6,487,016,094
2. 관리수익	2,216,077,479	2,530,937,804
3. 주차료수익	384,344,817	382,575,726
4. 기타수익	116,805,683	145,408,571
II . 영업비용	2,970,744,331	3,009,574,008
1. 임원보수(주석16)	1,800,000	1,800,000
2. 자산관리위탁수수료(주석11)	283,500,000	283,500,000
3. 자산보관수수료(주석11)	7,500,000	7,500,000
4. 사무수탁수수료(주석11)	18,500,000	18,500,000
5. 부동산관리용역위탁수수료	596,011,472	604,031,224
6. 지급수수료	99,212,932	58,132,905
7. 감가상각비(주석5,16)	1,043,611,662	1,043,611,662
8. 보험료(주석11)	13,129,338	12,871,652
9. 세금과공과(주석16)	343,205,226	407,489,788
10. 수선유지비	146,934,958	103,595,968
11. 수도광열비	326,994,963	376,069,489
12. 건물관리비	90,292,460	92,394,320
13. 기타비용	51,320	77,000
III . 영업이익	5,709,848,399	6,536,364,187
IV . 영업외수익	11,065,402	9,875,446
1. 이자수익	11,065,222	9,875,240
2. 잡이익	180	206
V . 영업외비용	3,240,819,728	3,182,109,223
1. 이자비용	3,240,819,728	3,182,109,223
VI . 법인세비용차감전순이익	2,480,094,073	3,364,130,410
VII . 법인세비용(주석2,10)	-	-
VIII . 당기순이익	2,480,094,073	3,364,130,410
IX . 주당손익(주석2,15)		
기본주당손익	3,527	4,785

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자본변동표

제 16(당) 기 2025년 03월 01일부터 2025년 08월 31일까지

제 15(전) 기 2024년 09월 01일부터 2025년 02월 28일까지

주식회사 코크렙 제41호 위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	자본 잉여금	자본 조정	기타포괄 손익누계액	이익 잉여금	총 계
2024년 09월 01일(전기초)	5,000,000,000	9,361,644,946	–	167,506,970,146	(7,165,239,422)	174,703,375,670
현금배당	–	–	–	–	(4,329,600,029)	(4,329,600,029)
당기순이익(손실)	–	–	–	–	3,364,130,410	3,364,130,410
2025년 02월 28일(전기말)	5,000,000,000	9,361,644,946	–	167,506,970,146	(8,130,709,041)	173,737,906,051
2025년 03월 01일(당기초)	5,000,000,000	9,361,644,946	–	167,506,970,146	(8,130,709,041)	173,737,906,051
현금배당	–	–	–	–	(4,407,742,072)	(4,407,742,072)
당기순이익(손실)	–	–	–	–	2,480,094,073	2,480,094,073
2025년 08월 31일(당기말)	5,000,000,000	9,361,644,946	–	167,506,970,146	(10,058,357,040)	171,810,258,052

현금흐름표

제 16(당) 기 2025년 03월 01일부터 2025년 08월 31일까지

제 15(전) 기 2024년 09월 01일부터 2025년 02월 28일까지

주식회사 코크렙 제41호 위탁 관리부동산 투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 16(당) 기	제 15(전) 기
I . 영업활동으로 인한 현금흐름	2,122,113,101	4,328,584,202
1. 당기순이익	2,480,094,073	3,364,130,410
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	1,043,611,662	1,043,611,662
감가상각비	1,043,611,662	1,043,611,662
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	–	–
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(1,401,592,634)	(79,157,870)
단기금융상품의 증가(감소)	(228,901,600)	–
매출채권의 감소(증가)	(532,110)	568,670
미수수익의 감소(증가)	(4,645,876)	(3,521,451)
선금비용의 감소(증가)	(36,825,960)	113,507,807
미지급비용의 증가(감소)	209,418,466	(209,725,099)
기타보증금의 감소(증가)	51,665,800	–
미수환급법인세의 감소(증가)	(10,090)	(25,690)
부가세예수금의 증가(감소)	(113,315,428)	8,872,115
선수금의 증가(감소)	1,390,000,000	–
장기선급비용의 감소(증가)	–	–
임대보증금의 증가(감소)	(2,668,445,836)	11,165,778
II . 투자활동으로 인한 현금흐름	–	–
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	–	–
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	–	–
III . 재무활동으로 인한 현금흐름	(4,407,742,072)	(4,329,600,029)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	–	–
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(4,407,742,072)	(4,329,600,029)
현금배당	4,407,742,072	4,329,600,029
IV . 현금의 증가(감소) (I + II + III)	(2,285,628,971)	(1,015,827)
V . 기초의 현금	12,726,808,671	12,727,824,498
VI . 기말의 현금(주석17)	10,441,179,700	12,726,808,671

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 16(당) 기 2025년 03월 01일부터 2025년 08월 31일까지

제 15(전) 기 2024년 09월 01일부터 2025년 02월 28일까지

주식회사 코크랩제41호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크랩제41호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득 · 관리 · 개량 및 처분, 부동산개발 사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자 · 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2017년 7월 27일에 설립되었으며, 당기말 현재 회사는 서울특별시 강남구에 소재하고 있습니다.

회사의 최초 사업연도는 설립일(2017년 7월 27일)로부터 2017년 8월 31일까지이고, 두번째 사업연도는 2017년 9월 1일부터 2018년 8월 31일까지입니다. 세번째 사업연도부터 6개월 기간으로 변경되어 매년 3월 1일과 9월 1일에 개시합니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
대한지방행정공제회	보통주	331,353	1,656,765	33.14
	종류주	301,000	1,505,000	30.10
(주)케이티앤지	보통주	138,706	693,530	13.87
	종류주	126,000	630,000	12.60
(사)담배인삼공제회	보통주	53,941	269,705	5.39
	종류주	49,000	245,000	4.90
합계		1,000,000	5,000,000	100.00

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

회사는 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) 유형자산

회사는 유형자산을 최초에는 취득원가(구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되며 매입할인 등이 있는 경우에는 이를 차감)로 측정하며, 현물출자, 증여, 기타무상으로 취득한 유형자산은 공정가치를 취득원가로 하고 있습니다.

한편, 동종자산과의 교환으로 받은 유형자산의 취득원가는 교환으로 제공한 자산의 장부금액으로, 다른 종류의 자산과의 교환으로 취득한 자산의 취득원가는 교환을 위하여 제공한 자산의 공정가치로 측정하고, 제공한 자산의 공정가치가 불확실한 경우에는 교환으로 취득한 자산의 공정가치로 측정하고 있습니다.

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 유형자산의 내용연수를 연장시키거나 가치를 실질적으로 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 당기 비용으로 처리하고 있습니다.

토지와 건물을 제외한 유형자산은 최초 인식 후에 취득원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있으며, 토지와 건물은 재평가일의 공정가치에서 이후의 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 재평가금액을 장부금액으로 하고 있습니다.

재평가는 보고기간말에 자산의 장부금액이 공정가치와 중요하게 차이가 나지 않도록 주기적으로 수행하고 있습니다. 자산의 장부금액이 재평가로 인하여 증가된 경우에 그 증가액은 기타포괄손익으로 인식하며, 동일한 자산에 대하여 이전에 당기손익으로 인식한 재평가감소분이 있다면 그 금액을 한도로 재평가증가액 만큼 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 자산의 장부금액이 재평가로 인하여 감소된 경우에는 그 감소액은 당해 자산의 재평가로 인해 인식한 기타포괄손익의 잔액이 있다면 그 금액을 한도로 재평가감소액을 기타포괄손익에서 차감하고, 차감후 재평가감소 잔액이 있을 경우에 이를 당기손익으로 인식하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 자산이 사용가능한 때(경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이른 때)부터 아래의 자산별 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상하고 있습니다.

구 분	내 용 연 수
건 물	50년

유형자산의 제거로부터 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차액으로 산정되며, 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 유형자산의 재평가와 관련하여 인식한 기타포괄손익누계액의 잔액이 있을 경우 당해 유형자산을 제거할 때 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(3) 수익인식

회사의 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) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주

식 발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식 할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식 할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(5) 법인세회계

회사는 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 재무상태표상 자산항목 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 전기 이전의 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 염가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 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.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

(7) 주당이익

회사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 당기순손익에 대하여 계산하고 손익 계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고 기간 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 가중평균 유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

3. 현금 및 현금성자산

당기말과 전기말 현재 회사의 현금 및 현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
계정과목	금융기관명	당기말	전기말	인출제한 등
현금 및 현금성자산	국민은행	10,441,179,700	12,726,808,671	-
합계		10,441,179,700	12,726,808,671	

4. 단기금융상품

당기말과 전기말 현재 회사의 단기금융상품 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
계정과목	금융기관명	당기말	전기말	인출제한 등
단기금융상품	국민은행	228,901,600	-	질권설정
합계		228,901,600	-	

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 정기예금 229백만원은 주식회사 에임드의 전세보증금 지급보증을 위한 담보로 질권이 설정되어 있으며, 만기전 인출이 제한된 만기일시지급식 예금입니다.

당기 중 회사는 질권이 설정된 만기일시지급식 예금 229백만원을 현금 및 현금성자산에서 단기금융상품으로 재분류하였습니다.

동 금액은 전기에는 현금 및 현금성자산으로 분류되어 있었으나 회계기준에 따른 분류기준을 재검토한 결과, 당기에는 단기금융상품으로 표시하였습니다.

본 재분류는 금액적 중요성이 크지 않아 전기 재무제표 금액은 수정하지 않았습니다.

5. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)							
구 분	당기초	증가	감소	재평가	대체	감가상각	당기말
토지	283,994,000,000	-	-	-	-	-	283,994,000,000
건물	88,729,732,004	-	-	-	-	(1,043,611,662)	87,686,120,342
합계	372,723,732,004	-	-	-	-	(1,043,611,662)	371,680,120,342

(2) 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)							
구 분	전기초	증가	감소	재평가	대체	감가상각	전기말
토지	283,994,000,000	-	-	-	-	-	283,994,000,000
건물	89,773,343,666	-	-	-	-	(1,043,611,662)	88,729,732,004
합계	373,767,343,666	-	-	-	-	(1,043,611,662)	372,723,732,004

(3) 토지와 건물은 재평가모형으로 평가하고 있으며 2021년 12월 31일을 기준시점으로 재평가하였습니다. 평가액은 회사와 독립적인 전문평가인인 프라임감정평가법인(주)의 감정평가 결과를 근거로 하였습니다.

회사는 제10기에 재평가모형을 도입하여 167,506,970천원의 재평가이익을 인식하였으며, 당기말 현재 해당 금액 전액을 기타포괄손익누계액으로 계상하고 있습니다.

6. 보유토지의 공시지가

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)			
소재지(*)	면적(m ²)	장부가액	공시지가
서울특별시 서초구 서초동 1498-5	4,172.67	283,994,000,000	70,685,029,800

(*) 회사는 해당 토지의 면적 15,957.4m² 중 4,172.67m²의 대지권을 소유하고 있습니다.

7. 담보제공내역

당기말 현재 회사의 자산이 담보로 제공된 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)			
담보제공자산	설정권자	담보설정금액	담보권의 종류
토지 및 건물	(주)위대한상상	1,071,549,000	근저당권
	(주)보이저엑스	292,356,000	전세권
	유한회사 딜리버리히어로코리아	363,519,000	근저당권
	(주)수아랩	714,342,612	근저당권
	더핑크퐁컴퍼니(주)	984,237,600	전세권
	(주)코그넥스코리아	277,802,388	근저당권
	의료법인녹십자의료재단	230,806,800	근저당권
	번개장터(주)	1,606,878,000	근저당권
건물	(주)에임드(구.(주)게임베리)	1,799,116,800	전세권
합 계		7,340,608,200	

8. 차입금

(1) 당기말 현재 회사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)						
구분	차입처	차입용도	이자율	금액	최종만기일	상환방법
정기차입금	삼성화재해상보험(주)	부동산 매매 및 부대비용	3.20%	100,900,000,000	2027-02-28	만기일시상환
장기차입금	삼성생명보험(주)	부동산 매매 및 부대비용	3.20%	100,000,000,000	2027-02-28	만기일시상환
합계				200,900,000,000		

(2) 전기말 현재 회사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)						
구분	차입처	차입용도	이자율	금액	최종만기일	상환방법
장기차입금	삼성화재해상보험(주)	부동산 매매 및 부대비용	3.20%	100,900,000,000	2027-02-28	만기일시상환
장기차입금	삼성생명보험(주)	부동산 매매 및 부대비용	3.20%	100,000,000,000	2027-02-28	만기일시상환
합계				200,900,000,000		

(3) 상기 차입금과 관련하여 회사는 대주에게 다음과 같은 담보를 제공하였습니다.

- ① 부동산담보신탁계약상 1순위 우선수익권
- ② 보험금지급청구권에 대한 1순위 근질권
- ③ 이자유보계좌, 보험금계좌에 대한 예금반환청구권에 대한 1순위 예금채권 근질권

9. 자본금

(1) 당기말과 전기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수:	200,000,000주	200,000,000주
1주당 액면금액	5,000	5,000
발행한 주식의 수:		
보통주	524,000주	524,000주
종류주	476,000주	476,000주
보통주자본금	2,620,000,000	2,620,000,000
종류주자본금	2,380,000,000	2,380,000,000

(2) 종류주

회사의 종류주는 의결권이 있으며, 이익배당 및 잔여재산 분배시 우선권을 보유합니다.

① 회사의 최초 사업연도로부터 제9기의 사업연도까지는, 종류주식의 배당률을 사업연도별로 3.25%(연환산 6.50%)로 하고(단, 최초 사업연도는 주금납입일부터 사업연도 종료일까지의 일수 / 365 * 배당률 * 2), 보통주식 및 종류주식에 대하여 배당가능이익을 다음의 순서로 배당합니다.

1. 종류주식에 대하여 부동산투자회사법 제28조에서 정한 방법에 의하여 배당률에 따라 배당합니다. 다만, 종류주식에 대하여 배당률에 의한 배당을 하지 못한 사업연도가 있는 경우 미배당분은 누적하여 다음 사업연도의 배당 시에 최우선순위로 배당합니다.

2. 본 항 제1호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 남은 배당가능이익을 보통주식에 대하여 배당합니다.

② 회사의 제10기의 사업연도부터 회사가 보유한 부동산의 매각일이 속한 결산기의

직전 결산기까지는 보통주식 및 종류주식에 대하여 배당가능이익을 각 주식의 발행가액에 비례하여 안분 배당합니다. 단, 제9기의 사업연도에 이 회사 주주총회 결의를 거친 유상감자 절차에 따라 제10기의 사업연도 중에 감자의 효력이 발생되는 주식에 대해서는 최초 사업연도에 관한 배당 방법에서 정하는 방식에 따라 배당합니다.

③ 회사의 보유자산의 매각일이 속한 결산기에는 보통주식 및 종류주식에 대하여 다음의 순서로 배당합니다.

1. 종류주식에 대하여 1주당 금 44,027원(제9기의 사업연도에 이 회사 이사회 및/또는 주주총회 결의를 거친 회사의 자본재조정(이 회사의 사업계획상 사업기간 연장 및 이를 위한 자본재구조화를 의미하며, 이하 "자본재조정")시 보유자산의 가치를 평당 3,450만원을 기준으로 산정한 1주당 평가이익)에 해당하는 금액을 배당합니다.

2. 본항 제1호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 배당합니다.

3. 본항 제1호에서 제2호까지의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 보통주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 배당합니다.

4. 본항 제1호에서 제3호까지의 규정에 의한 배당을 하고 남는 배당가능이익이 있는 경우 보통주식 및 종류주식에 대하여 각 주식의 발행가액에 비례하여 안분 배당합니다.

④ 청산 등의 사유로 회사가 잔여재산을 분배하는 경우 회사 자산을 구성하는 모든 재산은 현금으로 환금한 후 회사의 모든 비용 등을 지급하고 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음의 순서에 따라 주주에게 분배합니다. 불확정 채무 및 책임에 대하여 회사의 책임이 없다고 확정된 경우에도 같은 순서에 따라 주주에게 분배하여, 이 경우 잔여재산은 수차로 나누어 분배될 수 있습니다.

1. 종류주식에 대하여 제1항 제1호, 제3항 제1호 내지 제2호에 따라 배당하지 못한 금액이 있는 경우 그 상당액을 분배합니다.

2. 보통주식에 대하여 제 3항 제 3호에 따라 배당하지 못한 금액이 있는 경우 그 상당액을 분배합니다.

3. 본 항 제 1호에서 제 2호까지의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우 보통주식 및 종류주식에 대하여 각 주식의 발행가액에 비례하여 안분하여 분배합니다.

10. 법인세비용 등

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

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

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

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
법인세비용차감전순손익	2,480,094,073	3,364,130,410
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 법인세법 제51조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제) 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제59조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

11. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 수수료 관련 사항은 다음과 같습니다.

구분	내역
매입수수료	<p>부동산 매입업무에 대한 대가로 2,000백만원을 매입부동산에 관한 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내에 지급합니다.</p>
운용수수료	<p>매 결산기별 자산운용업무 수행에 대한 대가로서 다음 각 호에 해당하는 금액을 각 사업기간별로 지급하되, 어느 사업기간 중에 사업계획상 사업기간 연장 및 이를 위한 자본재구조화(이하 "자본재조정")가 완료되는 경우에는 아래 1호의 기간과 제2호의 기간을 구분하여 일할 계산합니다.</p> <p>다만, 사업기간 1기(설립일~2017.08.31) 및 제2기(2017.09.01~2018.08.31)은 운용수수료를 지급하지 않으며, 제3기부터 매 결산기 단위로 결산주주총회 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 지급하고, 매입부동산이 매각되는 사업기간에는 그 사업기간 기산일부터 잔여 계약기간까지 발생할 운용수수료를 일할계산하여 부동산 매각의 매각완결일(매각 거래의 거래대가 수령일을 의미하며 이하 "매각완결일")로부터 7일 이내에 지급합니다.</p> <p>1. 설립일로부터 자본재조정완료일(이하 "자본재조정 완료일")까지 : 연간 300백만원</p> <p>2. 자본재조정 완료일 이후 : 연간 567백만원</p>
매각성과수수료	<p>1. 설립일로부터 자본재조정 완료일까지 : 우선주식에 대하여 내부수익률(처분이익을 포함하고, 매각성과수수료를 차감함) 7% 이상 배당(분배) 가능할 경우 매각차익의 10%를 지급합니다.</p> <p>2. 자본재조정 완료일 이후 : 자본재조정 완료일을 개시일로 하여 전체주식에 대하여 내부수익률(처분이익을 포함하고, 매각성과수수료를 차감함)이 7% 이상 배당이 가능할 경우 매각차익의 10%를 지급합니다. 매각차익은 부동산의 매입시점 장부상 취득원가를 기준으로 산정합니다.</p> <p>3. 유상감자에 따른 소각대금이 보유자산을 매각한다면 매각차익이 발생할 것을 전제로 산정 되었을 경우, 매각차익 중 당해 유상감자로 소각되는 주식의 지분 비율에 해당하는 금액에 대하여 1호 또는 2호에 따라 계산한 매각성과수수료를 각 지급합니다.</p>

구분	내역
	4. 제3호에 따른 수수료가 지급된 경우, 해당 수수료 상당액을 매각성과 수수료에서 공제합니다.
자본재조정수수료	매각성과수수료와 별도로 사업기간 연장을 위해 수행하는 자본재조정 관련 업무의 대가로서 지급하는 자본재조정수수료는 1,000백만원으로 합니다. 자본재조정수수료는 사업기간 연장을 위해 필요한 변경인가(또는 등록)을 득한 후, 실제 자본재조정을 통해 연장된 사업기간이 개시된 날로부터 7일 이내에 지급합니다.

(2) 자산보관계약

회사는 흥국생명보험(주)와 증권, 현금, 기타재산(부동산을 제외한) 등의 자산의 보관 업무에 관하여 위탁계약을 체결하고 매 결산기 단위로 750만원(연간 1,500만원, VAT 별도)을 지급합니다. 한편 회사는 부동산 등의 자산의 보관 업무에 관하여 교보자산신탁(주)과 위탁계약을 체결하였으며, 부동산담보신탁계약에서 정하는 요율에 따라 기본보수 및 재산처분보수를 지급합니다.

(3) 일반사무수탁계약

회사는 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여, 결산기마다 1,850만원(연간 3,700만원, VAT별도)을 해당 결산 주주총회 이후 7일 이내에 현금 지급합니다.

(4) 부동산담보신탁

회사는 교보자산신탁(주)와 부동산 소유권 및 회사가 부담하는 채무 또는 책임의 이행을 보장하기 위한 부동산담보신탁 계약을 체결하였습니다. 해당 부동산담보신탁 계약의 피담보채무의 범위는 다음과 같습니다.

구분	내역
우선수익자	삼성화재해상보험(주), 삼성생명보험(주)
피담보채무	선순위차입금
대출금액	200,900백만원
수익권증서 발행금액	255,480백만원

(5) 보험계약

회사는 당반기말 현재 건물에 대하여 현대해상화재보험(주)의 재산종합보험에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 원)			
보험종류	내용	부보금액	연보험료
패키지 보험	재산종합	90,473,575,000	26,134,400
	기계위험	18,094,715,000	
	기업휴지	31,550,577,828	
	시설운용배상책임	5,000,000,000	
	주차배상책임	300,000,000	
가스사고 배상책임	대인	80,000,000	20,000
	대물	300,000,000	
승강기사고 배상책임보험	대인	160,000,000	104,300
	대물	20,000,000	

(*) 차입금과 관련하여 동 부보금액 중 삼성생명보험(주)에 120,000백만원, 삼성화재해상보험(주) 135,480백만원이 질권 설정되어 있습니다.

(6) 자금관리

회사는 삼성화재해상보험(주) 및 삼성생명보험(주)와 체결한 대출계약서에 따라 다음과 같은 계좌를 개설하여 유지해야 합니다.

① 운영계좌

회사는 대출금 및 차주가 지급받는 일체의 수입금(보험금계좌로 입금되는 금액 제외) 및 임대차계약의 임차인으로부터 수령하는 임대차보증금, 임대료, 관리비수입금 및 기타 금원(보험금계좌로 입금되는 금액 제외)을 운영계좌에 입금 되도록 해야하며 대출약정서에서 정하는 순서에 따라 인출되도록 해야 합니다.

② 이자유보계좌

회사는 어느 부채상환계수평가일 기준으로 부채상환계수가 1.2 이하인 경우, 해당 시점의 향후 3개월 동안의 대출이자 상당액이 이자유보계좌의 잔액으로 유지되도록 부족 금액을 해당 부채상환계수 평가일로부터 15 영업일 이내에 이자유보계좌에 입금 되도록 해야 합니다. 다만 3개월 동안의 대출이자 금액 이상이 이자유보계좌에 유

보되어 유지되고 있는 한 추가 이자유보의무를 부담하지는 않되, 해당 이자유보금을 일부 사용하여 3개월 동안의 대출이자 금액에 미달하는 경우 해당 부족금액에 대한 추가 유보의무를 부담해야 합니다. 한편, 어느 부채상환계수평가일 기준으로 부채상환계수가 1.2를 초과하는 경우, 이자유보계좌에 예치된 금원 및 발생이자 전부를 대주의 사전동의 하에 운영계좌로 출금 할 수 있으며, 해당 경우를 제외하고는 이자유보계좌에 유보된 이자유보금을 대주가 요청하여 대출금에 대한 이자 상환을 위해 사용하는 경우 이외에 다른 용도로 사용 되도록 해서는 안됩니다.

③ 보험금계좌

회사는 보험계약에 따라 지급받는 일체의 보험금, 해지환급금 및 반환보험료 등을 보험금계좌로 수령하여 예치해야 합니다. 다만, 제3자에게 보험금청구권과 관련한 손해 또는 기타 손실을 보상하기 위한 경우, 해당 금액을 보험금계좌로 수령하는 대신 제3자에게 직접 지급 할 수 있습니다. 한편, 회사는 대주의 사전 동의 하에 보험금계좌에 예치된 금원을 i)보험금 수령과 관련된 건물의 보수 또는 수리에 사용(해당 보수 또는 수리와 관련하여 차주의 세금, 수수료, 경비 및 비용의 지급을 포함)하기 위한 용도 또는 ii)대출금을 (조기)상환 하기 위한 용도, 또는 iii)관련 보험금 청구권과 관련한 손해 또는 기타 손실을 보상하기 위해 제3자에게 지급하기 위한 용도로 사용할 수 있습니다. 단, 보험에 따른 보험금 지급액이 금 일십억원 이하인 경우 회사는 대주의 사전동의 없이 회사의 판단 하에 해당 보험금을 위의 i), ii), iii)의 용도로 사용할 수 있으며, 사용 후 지체없이 대주에게 보험금을 해당 용도로 사용하였다는 증빙자료를 교부해야 합니다.

12. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
지배기업	대한지방행정공제회
유의적인 영향력을 행사하는 기업	(주)케이티엔지

(2) 당기와 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	계정과목	당기	전기	(단위: 원)
대한지방행정공제회	배당금 지급	2,787,249,032	2,737,835,675	
(주)케이티엔지	배당금 지급	1,166,755,992	1,146,071,320	

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 없습니다.

(4) 당기 중 회사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 1,800천원으로 주요 경영진은 회사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 이사 및 감사가 포함되어 있습니다.

13. 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)는 다음과 같습니다.

과 목	제 16(당) 기 처분예정일 : 2025년 10월 30일		제 15(전) 기 처분확정일 : 2025년 04월 29일	
I . 미처분이익잉여금(결손금)		(10,058,357,040)		(8,130,709,041)
1. 전기이월미처분잉여금(결손금)	(12,538,451,113)		(11,494,839,451)	
2. 당기순이익	2,480,094,073		3,364,130,410	
II . 이익잉여금처분액(결손금처리액)		(3,523,705,735)		(4,407,742,072)
1. 현금배당	3,523,705,735		4,407,742,072	
III . 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(13,582,062,775)		(12,538,451,113)

14. 배당금

(1) 당기 및 전기의 보통주 및 우선주에 대한 배당금 및 배당률은 다음과 같습니다.

구분	당기		전기	
	보통주	우선주	보통주	우선주
배당금	2,626,056,820	897,648,915	3,284,888,694	1,122,853,378
발행주식수	524,000	476,000	524,000	476,000
1주당 배당금	5,012	1,886	6,269	2,359
1주당 액면가액	5,000	5,000	5,000	5,000
일수	184	184	181	181
배당률(주1)	100.23%	37.72%	125.38%	47.18%

(주1) 동 배당률은 회사의 사업연도를 기준으로 산정된 것입니다. 한편, 연(年)으로 환산된 회사의 우선주주와 보통주주의 배당률은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
보통주	198.83%	252.84%
우선주	74.82%	95.14%

(2) 당기 및 전기의 회사의 배당성향은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 원)	
	당기	전기
배당금총액	3,523,705,735	4,407,742,072
당기순이익	2,480,094,073	3,364,130,410
배당성향	142.08%	131.02%

15. 주당이익

(1) 당기 및 전기의 기본주당손익 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
당기순이익	2,480,094,073	3,364,130,410
우선주 귀속 당기순이익	631,793,323	856,997,787
보통주 귀속 당기순이익	1,848,300,750	2,507,132,623
가중평균유통보통주식수	524,000	524,000
기본주당손익	3,527	4,785

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

① 당기

(단위 : 주)			
일자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	524,000	184	96,416,000
합계			96,416,000
일수			184
가중평균유통보통주식수			524,000

② 전기

(단위 : 주)			
일자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	524,000	181	94,844,000
합계			94,844,000
일수			181
가중평균유통보통주식수			524,000

(3) 희석주당손익

당기 및 전기에는 희석효과가 발생할 가능성에 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익을 계산하지 않았습니다.

16. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위: 원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	1,800,000	1,800,000
감가상각비	1,043,611,662	1,043,611,662
세금과공과	343,205,226	407,489,788
합계	1,388,616,888	1,452,901,450

17. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다.

한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산과 일치하며 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코크렙제41호위탁관리부동산투자회사					
감사대상 사업연도	2025년 03월 01일			부터	2025년 08월 31일	

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	1	-	-	-	-	-	-	3	3
투입 시간	분 · 반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	8	2	24	12	80	64	-	-	-	-	-	112	78
	합계	8	2	24	12	80	64	-	-	-	-	-	112	78

(*) 회사의 전기 재무제표는 타감사인이 감사하였으며, 비교표시된 전기 투입 인원수 및 시간은 전기 감사인이 작성한 외부감사 실시내용에 기재된 내용입니다.

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사작수단계)	수행시기	2025.9.2				1	일	
	주요내용	회사의 고유위험과 통제위험 파악을 통한 감사리스크 검토						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용	
				상주	비상주			
	2025.9.15~16.	2	일	2	명	1	명	계정과목별 입증감사
	-	-	일	-	명	-	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	-	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회			
	수행시기	2025.10.10.				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기		-	-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 10월 10일	코크랩41호 감사 업무수행이사	이메일	-재무제표 감사의 목적 -책임구분 -감사진행상황 및 감사결과