

주식회사 코크렙 청진19호
위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 27 기

2025년 04월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

제 26 기

2024년 10월 01일 부터

2025년 03월 31일 까지

삼화회계법인

목 차

페이지

독립된 감사인의 감사보고서

1 - 3

재무제표

· 재무상태표	5
· 손익계산서	6
· 자본변동표	7
· 현금흐름표	8
· 주석	9 - 19

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 11월 27일

우리는 주식회사 코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 9월 30일과 2025년 3월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 9월 30일과 2025년 3월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 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 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 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 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 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 감사

보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구 받고 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.

서울시 강남구 봉은사로 407

삼화회계법인

대표이사 이동주



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 코크렙청진 19호 위탁관리부동산투자회사

제 27 기]

2025년 04월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

제 26 기]

2024년 10월 01일 부터

2025년 03월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코크렙청진 19호 위탁관리부동산투자회사 대표이사 최동현

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내
(삼성동, 골든타워)
(전 화) 02-787-0000

재 무 상 태 표

제 27 기 2025년 09월 30일 현재

제 26 기 2025년 03월 31일 현재

주식회사 코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 27(당) 기	제 26(전) 기
자 산		
I. 유동자산	24,435,198,989	23,241,751,289
(1) 당좌자산	24,435,198,989	23,241,751,289
현금및현금성자산(주석3)	13,480,883,982	22,884,550,514
단기투자자산	10,000,000,000	-
미수수익	79,003,453	27,193,345
미수금	250,356,222	205,540,476
선급비용	589,513,832	57,015,674
당기법인세자산	35,441,500	67,451,280
II. 비유동자산	488,315,303,085	491,297,325,255
(1) 유형자산(주석4,5,6,9,16)	488,315,303,085	491,297,325,255
토지	314,771,667,647	314,771,667,647
건물	240,716,153,770	240,716,153,770
감가상각누계액	(68,736,003,342)	(65,718,807,714)
기타유형자산	1,977,916,418	1,722,152,418
감가상각누계액	(481,149,908)	(296,146,466)
건설중인자산	66,718,500	102,305,600
자 산 총 계	512,750,502,074	514,539,076,544
부 채		
I. 유동부채	3,182,646,639	2,546,138,667
미지급금	1,031,542,473	714,175,873
부가세예수금	1,099,409,030	1,087,321,348
미지급비용	1,051,695,136	744,641,446
II. 비유동부채	30,446,300,531	29,761,779,600
임대보증금(주석6)	30,446,300,531	29,761,779,600
부 채 총 계	33,628,947,170	32,307,918,267
자 본		
I. 자본금(주석1,8)	7,698,610,000	7,698,610,000
보통주자본금	7,698,610,000	7,698,610,000
II. 자본잉여금(주석8)	520,019,992,140	520,019,992,140
감자차익	106,372,945,000	106,372,945,000
주식발행초과금	413,647,047,140	413,647,047,140
III. 결손금(주석8,14)	48,597,047,236	45,487,443,863
미처리결손금	(48,597,047,236)	(45,487,443,863)
자 본 총 계	479,121,554,904	482,231,158,277
부채와자본총계	512,750,502,074	514,539,076,544

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 27 기 2025년 04월 01일부터 2025년 09월 30일까지

제 26 기 2024년 10월 01일부터 2025년 03월 31일까지

주식회사 코크렙첨진19호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 27(당) 기	제 26(전) 기
I . 영업수익	25,835,838,727	25,327,001,971
임대료수익	18,201,609,961	17,857,067,760
관리수익	6,513,762,924	6,388,720,296
기타수익	1,120,465,842	1,081,213,915
II . 영업비용	8,699,881,735	8,291,007,585
임원보수(주석13)	1,500,000	1,500,000
보험료(주석5)	22,436,468	24,390,915
감가상각비(주석4,13)	3,202,199,070	3,152,999,085
자산관리위탁수수료(주석9)	117,436,979	116,795,246
자산보관수수료(주석9)	21,163,462	21,076,765
일반사무수탁수수료(주석9)	11,904,448	11,855,680
부동산관리용역위탁수수료(주석9)	2,166,184,200	2,103,359,400
시설유지관리비	341,327,000	251,156,800
지급수수료	12,086,200	63,510,140
세금과공과(주석13)	1,662,591,226	1,440,592,534
수도광열비	1,093,360,222	1,054,297,745
간주임대료부가가치세(주석13)	47,152,460	48,933,275
광고선전비	540,000	540,000
III . 영업이익	17,135,956,992	17,035,994,386
IV . 영업외수익	281,949,952	338,516,846
이자수익	281,949,880	334,014,085
잡이익	72	4,502,761
V . 영업외비용	-	-
VI . 법인세비용차감전순이익	17,417,906,944	17,374,511,232
VII . 법인세비용(주석11)	-	-
VIII . 당기순이익	17,417,906,944	17,374,511,232
IX . 주당순이익(주석12)		
기본주당순이익	11,312	11,284

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 27 기 2025년 04월 01일부터 2025년 09월 30일까지

제 26 기 2024년 10월 01일부터 2025년 03월 31일까지

주식회사 코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2024년 10월 01일(제26기 기초)	7,698,610,000	520,019,992,140	(42,474,976,710)	485,243,625,430
배당금지급	-	-	(20,386,978,385)	(20,386,978,385)
당기순이익	-	-	17,374,511,232	17,374,511,232
2025년 03월 31일(제26기 기말)	7,698,610,000	520,019,992,140	(45,487,443,863)	482,231,158,277
2025년 04월 01일(제27기 기초)	7,698,610,000	520,019,992,140	(45,487,443,863)	482,231,158,277
배당금지급	-	-	(20,527,510,317)	(20,527,510,317)
당기순이익	-	-	17,417,906,944	17,417,906,944
2025년 09월 30일(제27기 기말)	7,698,610,000	520,019,992,140	(48,597,047,236)	479,121,554,904

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 27 기 2025년 04월 01일부터 2025년 09월 30일까지

제 26 기 2024년 10월 01일부터 2025년 03월 31일까지

주식회사 코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 27(당) 기	제 26(전) 기
I . 영업활동으로 인한 현금흐름	20,659,499,754	20,911,583,867
1. 당기순이익	17,417,906,944	17,374,511,232
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	3,202,199,070	3,152,999,085
감가상각비	3,202,199,070	3,152,999,085
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	39,393,740	384,073,550
미수수익의 감소(증가)	(51,810,108)	103,981,582
미수금의 감소(증가)	(44,815,746)	70,529,432
선급비용의 감소(증가)	(532,498,158)	459,903,903
당기법인세자산의 감소(증가)	32,009,780	(11,691,970)
미지급금의 증가(감소)	317,366,600	(162,054,753)
부가세예수금의 증가(감소)	12,087,682	(27,477,470)
미지급비용의 증가(감소)	307,053,690	(49,117,174)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(10,220,176,900)	14,582,094,400
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	15,000,000,000
단기투자자산의 감소	-	15,000,000,000
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(10,220,176,900)	(417,905,600)
단기투자자산의 증가	10,000,000,000	-
건설중인자산의 취득	220,176,900	417,905,600
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(19,842,989,386)	(20,386,978,385)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	684,520,931	-
임대보증금의 증가	684,520,931	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(20,527,510,317)	(20,386,978,385)
배당금의 지급	20,527,510,317	20,386,978,385
IV. 현금의 증가(감소) (I+II+III)	(9,403,666,532)	15,106,699,882
V. 기초의 현금	22,884,550,514	7,777,850,632
VI. 기말의 현금(주석16)	13,480,883,982	22,884,550,514

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 27 기 2025년 09월 30일 현재

제 26 기 2025년 03월 31일 현재

주식회사 코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2011년 11월 9일에 설립되어 2011년 11월 30일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차 및 증권의 매매, 금융기관에의 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식수(주)	지분율(%)
국민연금공단	1,525,221	99.06
(주)코람코자산신탁	14,501	0.94
합계	1,539,722	100.00

당사의 사업연도는 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고 9월 30일과 3월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2012년 9월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대료수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 기본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

또한, 당사는 자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발과 관련한 금융비용을 자본화하는 회계방침에 따라 유형자산의 매입 등을 위하여 사용한 차입금에 대한 금융비용을 당해 유형자산의 취득원가에 산입하고 있는 바, 전기 이전에 취득원가에 계상한 금융비용은 6,495백만원입니다. 이로 인하여 이를 기간비용으로 회계처리 했을 경우보다 당기순이익은 35백만원 감소하였고 결손금은 5,691백만원 감소하였습니다.

한편, 당사는 건물 및 기타유형자산을 취득원가에서 40년 및 5년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(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 예금은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동내역

당기와 전기 중 당사의 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

가. 당기

(단위: 천원)					
구분	토지	건물	기타유형자산	건설중인자산	합계
기초	314,771,668	174,997,345	1,426,007	102,306	491,297,326
취득	-	-	-	220,176	220,176
대체	-	-	255,764	(255,764)	-
감가상각비	-	(3,017,196)	(185,003)	-	(3,202,199)
당기말	314,771,668	171,980,149	1,496,768	66,718	488,315,303

나. 전기

(단위: 천원)					
구분	토지	건물	기타유형자산	건설중인자산	합계
기초	314,771,668	177,993,909	1,266,842	-	494,032,419
취득	-	-	-	417,906	417,906
대체	-	-	315,600	(315,600)	-
감가상각비	-	(2,996,564)	(156,435)	-	(3,152,999)
전기말	314,771,668	174,997,345	1,426,007	102,306	491,297,326

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

			(단위: 천원)
소재지	면적(m ²)(*1)	공시지가	
서울특별시 종로구 종로 33 (청진동) 외	5,125.64	313,689,352	

(*1) 상기면적은 집합건물의 대지지분의 합계를 의미함.

5. 주요 보험가입현황

당사는 당기말 현재 당사의 건물에 대하여 현대해상화재보험(주)의 재산종합보험, 기업휴지보험, 일반배상책임보험 등을 포함하는 부보금액 564,505,628천원 및 연 보험료 85,971천원(이 중 당사부담 보험료 38,781천원)의 패키지보험을 (주)코크렙 청진18호위탁관리부동산투자회사와 공동으로 가입하고 있습니다. 이외에 당사는 가스사고배상책임보험 및 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 임대보증금 등과 관련하여 당사가 담보로 제공한 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

					(단위: 천원)
담보제공자산	설정권리	권리자	채권최고액	관련채무	
서울특별시 종로구 종로 33 (청진동) 외 소재 집합건물 중 제타워2-312호 외	전세권	지에스건설(주)	30,446,301	임대보증금	

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금은 없습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 당사의 수권주식수는 500,000,000주이며, 수차례의 증자와 감자를 거쳐 발행주식수는 보통주 1,539,722주이며, 보통주 자본금은 7,699백만원입니다.

(2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 자본잉여금 중 주식발행초과금은 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액이며, 감자차익은 무상감자로 인하여 자본금이 대체된 금액입니다. 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

당기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 임대차 계약

당사가 보유한 부동산(연면적 78,084.17m²)에 대하여 지에스건설(주)와 연면적 100%에 대하여 20년간 임대차계약을 체결하고 있습니다.

(2) 자산관리계약

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

구 분	내 용	지급시기
매입수수료	부동산 매입금액의 0.200%	계약체결일로부터 7일이내 50% 소유권이전일로부터 7일이내 50%
운용기본수수료	부동산 매입금액의 0.044%	매 결산기 주주총회 승인일로부터 7일 이내
인센티브 처분보수	매각차익의 10%	매각이 완료되는 시점

(3) 일반사무수탁계약

당사는 하나펀드서비스(주)와 발행주식 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 당사의 납입자본 총액의 0.0045%를 매 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

당사는 (주)하나은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 당사의 납입자본 총액의 연 0.008%를 매 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

(5) 빌딩관리용역계약

당사는 (주)에스원과 빌딩 관리운영, 입주사 관리, 보고, 빌딩 관리상태 점검 등의 빌딩관리용역을 체결하여 매월 부동산관리용역위탁수수료를 지급하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배 · 종속관계

당기말과 전기말 현재 당사의 지배기업과 종속기업은 존재하지 아니합니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

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

(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 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 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 않았습니다.

12. 주당손익

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

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
당기순이익	17,417,906,944	17,374,511,232
(-)우선주 배당금	-	-
보통주 당기순이익	17,417,906,944	17,374,511,232
기중평균유동보통주식수(*1)	1,539,722주	1,539,722주
기본주당순이익	11,312	11,284

(* 1) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 아래와 같음.

<당기>

유통기간	항목	유통주식수	유통일수	적 수
2025.4.1~2025.9.30	기초이월	1,539,722주	183일	281,769,126
가중평균유통보통주식수(총적수÷ 183)				1,539,722주

<전기>

유통기간	항목	유통주식수	유통일수	적 수
2024.10.1~2025.3.31	기초이월	1,539,722주	182일	280,229,404
가중평균유통보통주식수(총적수÷ 182)				1,539,722주

13. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	1,500	1,500
감가상각비	3,202,199	3,152,999
세금과공과(*1)	1,709,744	1,489,526

(*1) 간주임대료부가가치세가 포함된 금액임.

14. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제27(당)기	2025년 04월 01일 부터 2025년 09월 30일 까지	제26(전)기	2024년 10월 01일 부터 2025년 03월 31일 까지
처분예정일	2025년 12월 22일	처분확정일	2025년 06월 18일

구 분	당기	전기	(단위: 원)
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)	(48,597,047,236)		(45,487,443,863)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(66,014,954,180)		(62,861,955,095)
2. 당기순이익	17,417,906,944		17,374,511,232
II. 이익잉여금처분액		20,620,106,014	20,527,510,317
1. 배당금	20,620,106,014		20,527,510,317
가. 현금배당	20,620,106,014		20,527,510,317
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(69,217,153,250)	(66,014,954,180)

15. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	20,620,106,014	20,527,510,317
발행주식수	1,539,722주	1,539,722주
주당 배당금	13,392	13,332
주당 액면금액	5,000	5,000
주당 액면배당률	267.84%	266.64%

(2) 배당성향

당사의 당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	20,620,106,014	20,527,510,317
당기순이익	17,417,906,944	17,374,511,232
배당성향	118.38%	118.15%

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 및 정관에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과 배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니합니다.

16. 현금흐름표

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

			(단위: 천원)
구분	당기	전기	
건설중인자산의 기타유형자산 대체	255,764	315,600	

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

17. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2025년 12월 22일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사									
감사대상 사업연도	2025년 04월 01일			부터		2025년 09월 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
투입 인원수	1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분 · 반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	2	8	8	96	96	-	-	-	-	-	-	106	106
	합계	2	2	8	8	96	96	-	-	-	-	-	-	106	106

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역																							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2025.06.30						1	일															
	주요내용	당해 사업연도 감사계획 수립																						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용																
				상주	비상주																			
	2025.07.16 ~ 07.17	2	일	2	명	-	명																	
재고자산실사(입회)	2025.10.23 ~ 10.24	2	일	2	명	1	명	질문과 분석적절차 실증적분석 및 입증감사절차																
	실사(입회)시기	-				-	일																	
	실사(입회)장소	-																						
금융자산실사(입회)	실사(입회)대상	-																						
	실사(입회)시기	-				-	일																	
	실사(입회)장소	-																						
외부조회	실사(입회)대상	-																						
	금융거래조회	O	채권채무조회			-	변호사조회		-															
	기타조회	-																						
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	3	회																					
	수행시기	2025.06.30, 2025.07.17, 2025.10.24																						
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-																						
	수행시기	-				-	일																	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 06월 30일	총 2인: 내부감사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2025년 07월 17일	총 2인: 내부감사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	검토 종결 관련 논의
3	2025년 10월 24일	총 2인: 내부감사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의