

투 자 보 고 서

2022.04.01 부터 2022.06.09 까지

(제 11 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.07.25

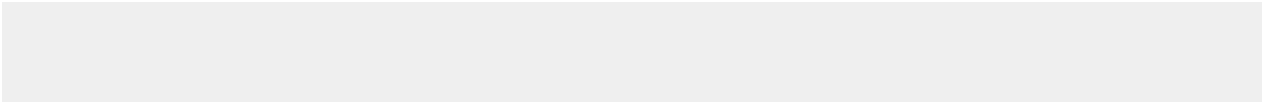
회 사 명 :	(주)코크렙제40호기업구조조정부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박영희 (인)		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워)		
	(전화번호)	02-787-0000	
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 과장
	(전화번호)	02-787-0042	성명 오진석 (인) 吳振碩
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 과장
	(전화번호)	02-787-0061	성명 오진석 (인) 吳振碩

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코크렙제40호기업구조조정부동산투자회사
2) 설립일	2017.03.28
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.06.09 (단위: 원)
총자산	13,830,015,778
자본금	6,200,000,000
부채	44,820,103
5) 자산관리회사	(주)코람코자산신탁
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	(주)신한은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존속기간 : 별도의 정관변경이 없는 한 영속적인 것으로 한다. - 해산사유 : 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해산한다. 1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 등록의 취소 7. 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음.



2. 회사의 연혁

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

- 2017.03.28 발기인총회
- 2017.03.28 회사설립(자본금 12억)
- 2016.03.28 자산관리위탁계약체결((주)코람코자산신탁)
- 2016.03.28 자산보관위탁계약체결(흥국생명보험(주))
- 2016.03.28 일반사무위탁계약체결((주)국민은행)
- 2016.03.28 주식판매위탁계약체결(KB증권(주))
- 2017.04.28 국토교통부 영업등록 신청
- 2017.06.12 국토교통부 영업등록 인가
- 2017.06.29 1차 유상증자 (증자후 자본금 62억)
- 2017.06.30 부동산 취득
(서울특별시 영등포구 영등포로 162(당산동) MG신용정보빌딩(구, 대우조선해양 당산빌딩) 매
입)
- 2022.03.31 부동산 매각
(서울시 영등포구 당산동 소재, MG신용정보빌딩(구,대우조선해양 당산빌딩) 매각)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
엠지신용정보(주)	110111-4465749	2010.11.05 설립	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
청산인	박영희	1975.01.03	법무사정택근사무소	결격사유없음
감사	한상협	1979.05.12	한주회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2022.06.09 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주식	240,000	12,500	5,000	
기명식	종류주식	1,000,000	12,500	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

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

- * 총 발행주식수 : 1,240,000
- * 의결권이 있는 발행주식수 : 1,240,000주(100.00%)

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			
2017. 03.28	설립	보통주	240,000	12,500	5,000	1,200,000,000	1,200,000,000	0.00%
2017. 06.29	증자	종류주	1,000,000	12,500	5,000	5,000,000,000	6,200,000,000	416.67%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.06.09 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한소 방공제 회	최대 주주	외국인	대한 민국	기관	제19호	종류주	640,000	0	0	640,000	
							(51.60%)	(0.00%)	(0.00%)	(51.60%)	

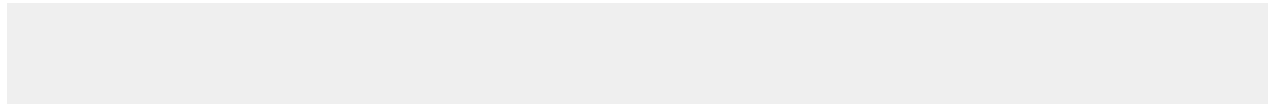
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.06.09 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(재)선광문 화재단	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	종류주식	240,000	19.40%	
2	엠지신용정 보(주)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주식	240,000	19.40%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.06.09 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	640,000	51.61%	
주요주주	2	50.00%	480,000	38.71%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	25.00%	120,000	9.68%	
합계	4	100.00%	1,240,000	100.00%	

4) 주가변동사항

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

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- ① 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사는 관련 법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과배당액은 다해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100%전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니한다.
- ③ 이익배당은 정관 제52조에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 1개월 내에 현금으로 지급하여야 한다.
- 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 11기	제 10기	제 9기	제 8기
당기순이익	70,238,254	9,373,299,881	181,956,174	335,179,950
상법상 배당가능이익	-1,679,203,325	-1,278,189,981	-1,278,189,981	932,102,589
당기감가상각비 등	1,749,441,579	1,749,441,579	1,653,009,771	1,460,146,155
이익배당한도	70,238,254	471,251,598	374,819,790	528,043,566
배당금	0	9,469,731,689	374,819,790	528,043,566
주당배당금	0	7,637	302	426
배당수익율	0.00%	61.24%	2.42%	3.41%
연환산배당율	0.00%	248.34%	4.81%	6.90%

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

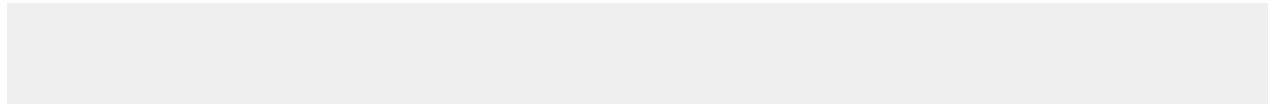
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
구조조정 부동산	24,962	99.12	13,827	99.98	99.98
기타 부동산	0		0		
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금					
기타 자산	223	0.88	3	0.02	0.02
총계	25,185	100.00	13,830	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(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

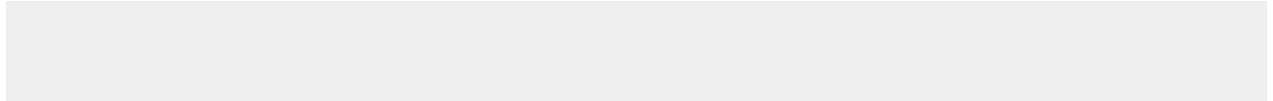
* 매각일부터 2년 이내 소유 부동산의 매각대금인 잔여 현금은 부동산투자회사법 제25조에 의거 부동산으로 분류.

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	MG신용정보 빌딩				

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

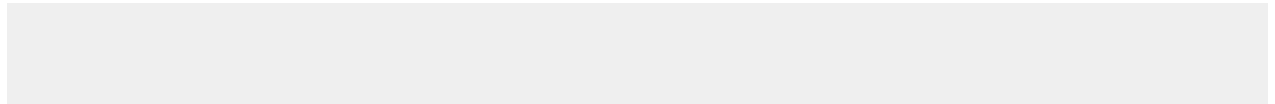
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	MG신용정 보빌딩									

※ 기타유형자산 및 건설중인 자산 반영하지 않음.

3) 소유 부동산별 임대현황

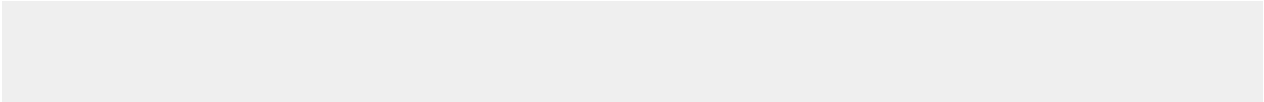
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	MG신용정보빌딩				



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

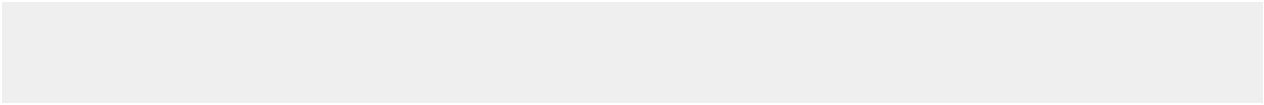
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

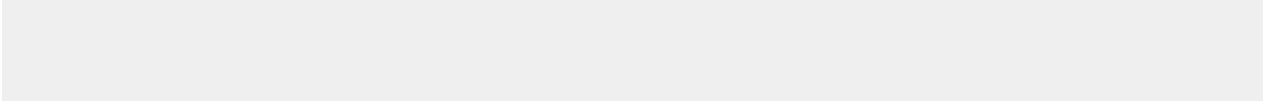
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
자료가 없습니다.					



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	기타자산	3	3	미수수익, 미수법 인세환급액



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

– 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	(주)국민은행	변동	0	13,827

4. 기타 자산 변경내역

- 전기 대비 미수수익 약 1백만원 증가
- 전기 대비 선급비용, 선급법인세 약 2백만원 감소

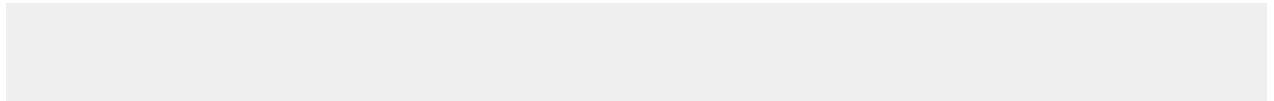
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		임대료
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익			
	처분이익			
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	28,897,027	32.76%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		59,323,490	67.24%	잡이익
총 수 익		88,220,517	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

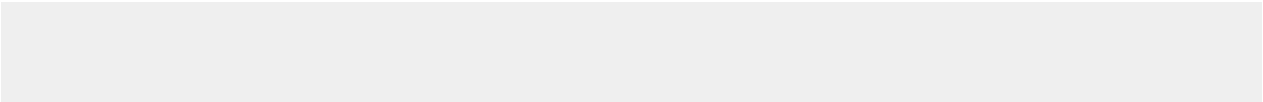


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	MG신용정보빌딩	0		



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

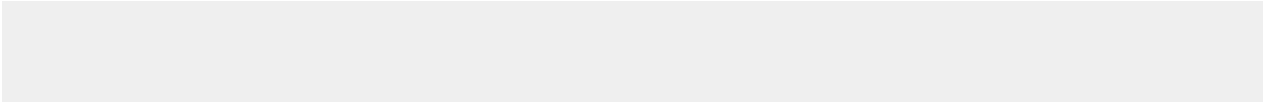
부동산 명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

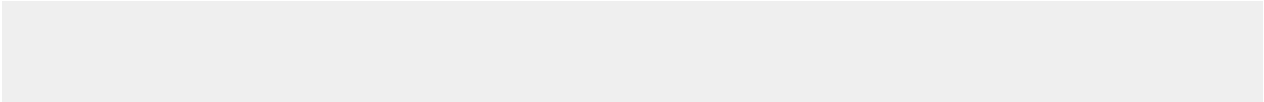
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

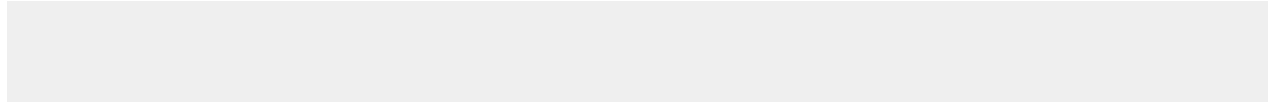
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	(주)국민은행	변동	6,912,035	1,315,658	
정기예금	수협은행	0.01	53,151	0	
정기예금	하나은행	0.01	0	27,581,369	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

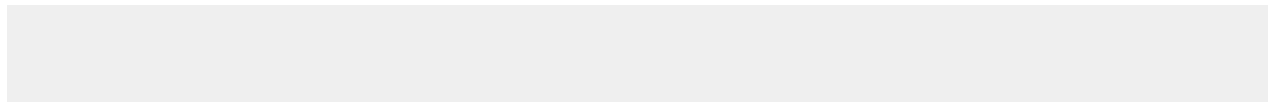


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	0		
	기타비용	5,593,840	100.00%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		0		일반사무위탁수수료, 이자비용, 잡손실
총비용		5,593,840	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

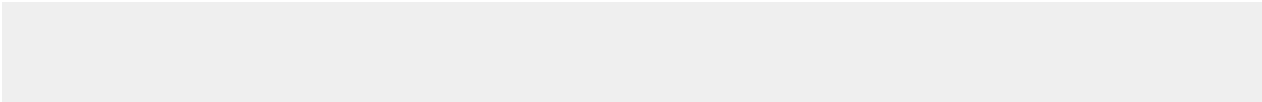


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	MG신용정보빌딩	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	690,000	690,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	4,681,600	4,681,600			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	222,240	222,240			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	- 수수료 : 8억원 - 지급일 : 매입부동산에 관한 소유권이전등기가 완료된 날로부터 7일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 연간 1억원 - 기간 : 매입부동산에 관한 소유권이전등기가 접수된 날로부터 지급 - 지급일 : 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내 지급	0
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		- 수수료 : 부동산 매각금액의 0.5% (매각금액 : 부동산 매매계약서상의 매매대금을 의미, 부가세 제외) - 지급일 : 매각완결일로부터 7일 이내 지급	
	성과보수(매각)		- 수수료 : 매각차익의 20% (매각차익 : 부동산 매각그액에서 매입시점 장부상 취득원가, 매각기본수수료, 매각부대비용을 차감한 금액, 부가세 제외) - 지급일 : 매각완결일로부터 7일 이내 지급	
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	- 수수료 : 연 2,800만원(결산기마다 1,400만원) - 기간 : 제1결산기의 보수는 부동산 소유권이전등기가 접수된 날로부터 발생 - 지급일 : 매 회계연도 종료일로부터 1개월 이내에 위탁자 및 수탁사 사이의 협의에 따라 조정	0
자산보관회사	위탁보수	(주)흥국생명	- 수수료 : 연 1,200만원(결산기마다 600만원) - 기간 : 부동산의 소유권이전등기가 접수된 날로부터 보수 지급 - 지급일 : 결산일 이후 7일 이내 지급	0
시설관리회사	위탁보수	(주)라셋파트너스(PM) (주)MG자산관리(FM)	- PM : 월 4,429,000원 - FM : 월 56,648,000원	0
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				0

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

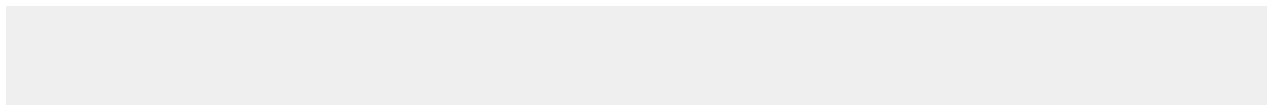
구분	제 11기	제 10기	제 9기	제 8 기
당해회사수익률	1.83	565.45	2.37	4.38

※ 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

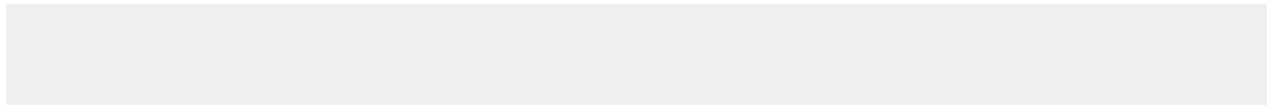
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	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

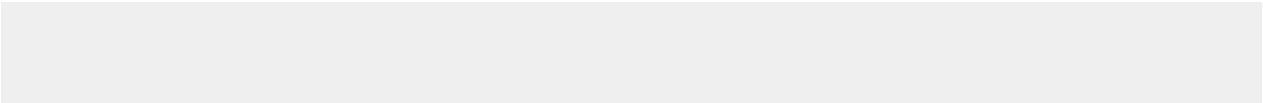
당기 제 11 기 기말 기준일 2022.06.09 현재
 전기 제 10 기 기말 기준일 2022.03.31 현재

회사명: (주)코크렙제40호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 11 (당)기 기말		제 10 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		13,830,015,778		24,965,601,638
1) 현금및현금성자산	13,827,249,753		24,961,747,055	
2) 단기금융상품			0	
5) 미수수익	1,561,355		245,697	
9) 선급비용	0		2,335,456	
11) 선급법인세	1,204,670		1,273,430	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		219,000,000
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
토지	0			
건물	0			
감가상각누계액(유형자산-건물)	0			
건설중인자산	0			
기타유형자산	0			
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	0			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금			219,000,000	
자 산 총 계		13,830,015,778		25,184,601,638
1. 유동부채		44,820,103		1,999,912,528
6) 미지급금	26,679,200		513,193,649	
7) 미지급비용	18,140,903		55,910,910	
9) 부가세예수금			1,430,807,969	
13) 유동성장기차입금	0		0	
2. 비유동부채		0		0
3) 장기차입금	0			
5) 비유동보증금	0			
부 채 총 계		44,820,103		1,999,912,528
1. 자본금		6,200,000,000		6,200,000,000
1) 보통주자본금	1,200,000,000		1,200,000,000	
2) 종류주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2. 자본잉여금		9,264,399,000		9,264,399,000
1) 주식발행초과금	9,264,399,000		9,264,399,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0

5. 이익잉여금(결손금)		-1,679,203,325		7,720,290,110
자 본 총 계		13,785,195,675		23,184,689,110
부 채 및 자 본 총 계		13,830,015,778		25,184,601,638



II. 손익계산서

당기 제 11 기 기말 시작일 2022.04.01 종료일 2022.06.09
 전기 제 10 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.03.31

회사명: (주)코크렘제40호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

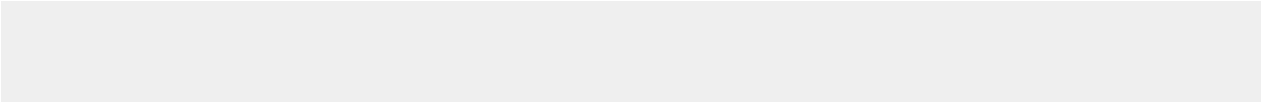
과목	제 11 (당)기		제 10 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	778,619,456	778,619,456
2) 임대료수익			373,075,827	373,075,827
3) 관리비수익			394,201,876	394,201,876
7) 기타영업수익			11,341,753	11,341,753
II. 영업비용	5,593,840	5,593,840	849,632,254	849,632,254
2) 급여	690,000	690,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)			58,082,193	58,082,193
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)			186,886,130	186,886,130
8) 자산보관수수료			6,969,862	6,969,862
9) 일반사무위탁수수료			16,263,013	16,263,013
10) 기타지급수수료	4,681,600	4,681,600	316,376,486	316,376,486
11) 유형자산감가상각비			96,431,808	96,431,808
14) 세금과공과			40,705,214	40,705,214
16) 보험료			2,335,456	2,335,456
21) 수선유지비			7,260,900	7,260,900
23) 수도광열비			117,330,192	117,330,192
29) 기타영업비용	222,240	222,240	91,000	91,000
III. 영업이익	-5,593,840	-5,593,840	-71,012,798	-71,012,798
IV. 영업외수익	88,220,517	88,220,517	9,606,728,347	9,606,728,347
1) 이자수익	28,897,027	28,897,027	6,965,186	6,965,186
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)			9,599,763,154	9,599,763,154
10) 기타영업외수익	59,323,490	59,323,490	7	7
V. 영업외비용	0	0	162,415,668	162,415,668
1) 이자비용			160,931,505	160,931,505
10) 기타영업외비용			1,484,163	1,484,163
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	82,626,677	82,626,677	9,373,299,881	9,373,299,881
VII. 법인세비용(수익)	12,388,423	12,388,423		
VIII. 당기순이익(손실)	70,238,254	70,238,254	9,373,299,881	9,373,299,881
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	70,238,254	70,238,254	9,373,299,881	9,373,299,881
X I. 주당이익	57	57	7,559	7,559

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 11 기 기말 시작일 2022.04.01 종료일 2022.06.09
전기 제 10 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.03.31

회사명: (주)코크렘제40호기업구조조정부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 11 (당)기		제 10 (전기)	
	처분예정일	2022.06.09	처분확정일	2022.05.31
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,679,203,325		7,720,290,110
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-1,749,441,579		-1,653,009,771	
2. 당기순이익(손실)	70,238,254		9,373,299,881	
III. 이익잉여금처분액		0		-9,469,731,689
4. 배당금	0		9,469,731,689	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		9,469,731,689	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,679,203,325		-1,749,441,579



IV. 현금흐름표

당기 제 11 기 기말 시작일 2022.04.01 종료일 2022.06.09
전기 제 10 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.03.31

회사명: (주)코크렙제40호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 11 (당)기		제 10 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-1,664,765,613		46,617,728,751
1. 당기순이익(손실)		70,238,254		9,373,299,881
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		-9,503,331,346
감가상각비	0		96,431,808	
기타	0		-9,599,763,154	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-1,735,003,867		46,747,760,216
미수수익의 변동	-1,315,658		857,441	
선급비용의 변동	2,335,456		2,335,456	
미지급금의 변동	-486,514,449		354,184,293	
미지급비용의 변동	-37,770,007		30,499,028	
보증금의 변동	219,000,000		-1,765,000,000	
기타	-1,430,739,209		48,124,883,998	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		500,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		500,000,000
매도가능금융자산의 처분	0		0	
기타			500,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
유형자산의 취득	0		0	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-9,469,731,689		-22,374,819,790
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-9,469,731,689		-22,374,819,790
장기차입금의 상환			22,000,000,000	
배당금의 지급	9,469,731,689		374,819,790	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-11,134,497,302		24,742,908,961
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-11,134,497,302		24,742,908,961
VII. 기초 현금및현금성자산		24,961,747,055		218,838,094
VIII. 기말 현금및현금성자산		13,827,249,753		24,961,747,055

V. 자본변동표

당기 제 11 기 기말 시작일 2022.04.01 종료일 2022.06.09
 전기 제 10 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.03.31

회사명: (주)코크렘제40호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022.01.01(전기 초)	6,200,000,000	9,264,399,000			1,278,189,981		14,186,209,019
현금배당					-374,819,790		-374,819,790
당기순이익					9,373,299,881		9,373,299,881
2022.03.31(전기 말)	6,200,000,000	9,264,399,000			7,720,290,110		23,184,689,110
2022.04.01(당기 초)	6,200,000,000	9,264,399,000			7,720,290,110		23,184,689,110
당기순이익					70,238,254		70,238,254
2022.06.09(당기 말)	6,200,000,000	9,264,399,000			1,679,203,325		13,785,195,675

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)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

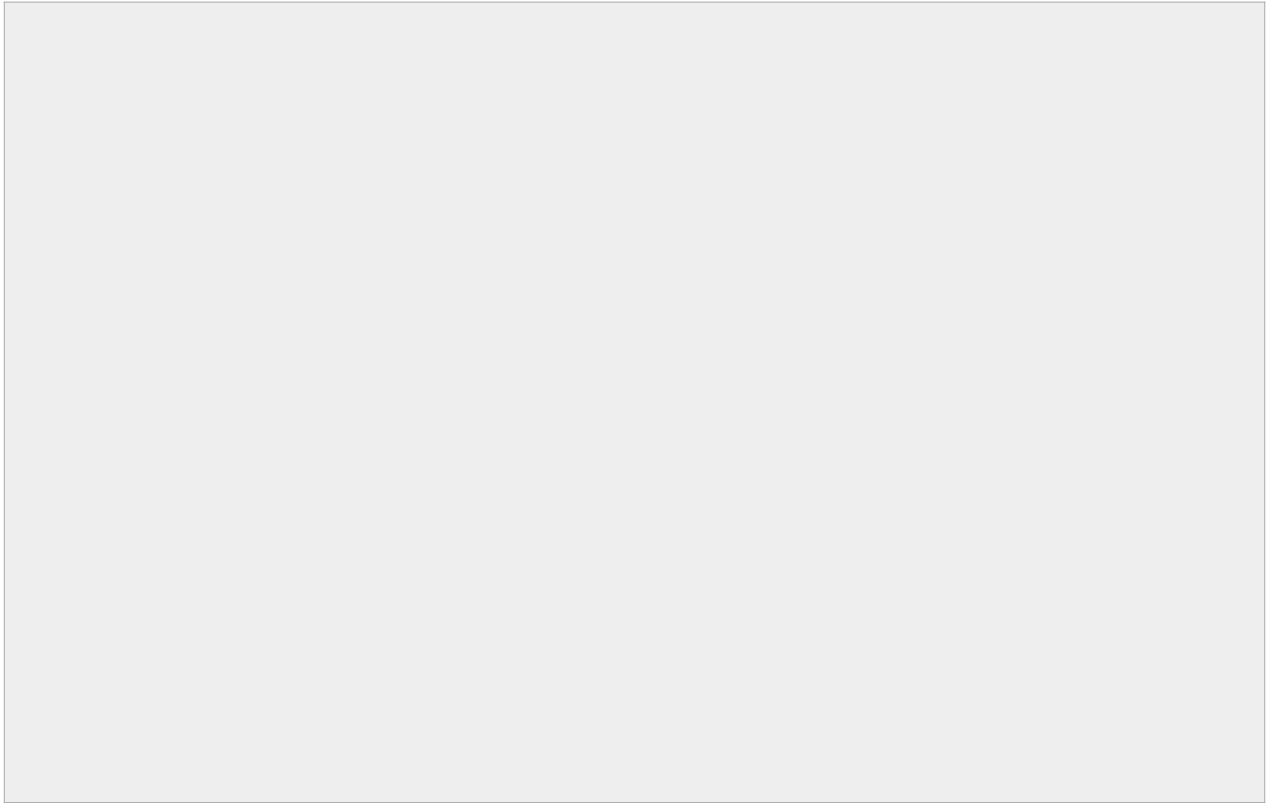
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 일반사항

주식회사 코크렙제40호기업구조조정부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2017년 3월 28일에 설립되었습니다.

당사는 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하며, 당사의 운용부동산은 서울특별시에 위치한 대우조선해양 당산빌딩입니다..

당사의 본점소재지는 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁의 본점 주소인 서울특별시 강남구 삼성로 511이며, 당사의 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2017년 12월 31일까지입니다.

당분기말 현재 납입 자본금은 6,200,000천원(종류주 5,000,000천원 포함)이며, 주주현황(종류주 포함)은 다음과 같습니다(주석6참조).

주주명	보통주	종류주	총소유주식수	지분율
엠지신용정보(주)	240,000		240,000	19.4%
대한송방공제회		640,000	640,000	51.6%
(주)선광문화재단		240,000	240,000	19.4%
(주)화인파트너스		120,000	120,000	9.6%
합 계	240,000	1,000,000	1,240,000	100.0%

2. 재무제표 작성기준 및 유의적인 회계정책

당사의 재무제표는 한국의 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 유의적인 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대료수익과 관리수익 그리고 기타수익으로 구분하여 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 대손충당금

당사는 보고기간종료일 현재 유가증권을 제외한 매출채권 등의 금융자산에 대하여개별분석의 방법을 토대로 하여 예상되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(3) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액을 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가치를 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 경제적 내용연수(건물-50년, 시설장치-10년)에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

(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 비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표 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 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으므로 부담해야 할 법인세액이 발생하지 아니합니다. 향후에도 당사는 배당가능이익을 전액 배당하고 배당소득공제를 반영한다면 납부할 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

(5) 이익잉여금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니하며, 부동산투자회사법 제28조 제3항과 제49조의2 4항에 의하여 이익의 배당한도를 규정한 상법 제462조 제1항이 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산 및 금융상품

당분기말 현재 현금및현금성자산 및 금융상품의 내역과 사용제한여부는 다음과 같습니다(단위:원).

구 분	예금종류	은행명	당기	전기	사용제한여부
현금및현금성자산	보통예금	KB국민은행	13,827,249,753	0	해당사항없음

4. 자본금

(1) 자본금

수권주식수	1주당금액	발행주식수		자본금	
		보통주	종류주(₩)	보통주	종류주
20,000,000	5,000	240,000	1,000,000	1,200,000,000	5,000,000,000

(₩)종류주식은 의결권이 있으며, 이익의 배당 및 잔여재산의 분배에 관한 우선주식입니다.

(2) 증자내역

일자	구분	자본금	주식발행초과금	합계
설립시	보통주	1,200,000,000	1,800,000,000	3,000,000,000
2017-6-29	종류주	5,000,000,000	7,500,000,000	12,500,000,000
합계		6,200,000,000	9,300,000,000	15,500,000,000

(3) 주식발행초과금

당분기말 현재 당사의 주식발행초과금은 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액에서 주식할인발행차금을 차감한 잔액으로서 자본전입 및 결손금의 보전에만 사용할 수 있습니다.

5. 주요약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구분	내용	지급시기
운용수수료	연간 100백만원	매 결산일 이후 7일 이내
매각기본수수료	부동산 매각가액의 0.5%	매각완결일로부터 7일 이내
매각성과수수료	매각차익의 20%	매각완결일로부터 7일 이내

(2) 일반사무수탁계약

당사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영, 계산 및 세무에 관한 사무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 1,400만원(연간 2,800만원)을 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 흥국생명보험(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 600만원(연간 1,200만원)을 지급하고 있습니다.

(4) 부동산 및 시설관리 위탁계약

당사는 빌딩관리업무(Facility Management)에 대하여 (주)엠지자산관리와 용역계약을 체결하여 매월 53,404천원을, 부동산관리업무(Property Management)에 대하여 (주)라셋파트너스와 용역계약을 체결하여 매월 4,429천원을 위탁관리수수료로 지급하고 지급하고 있습니다.