

재 무 상 태 표

제 37(당) 기 2025년 03월 31일 현재

제 36(전) 기 2024년 09월 30일 현재

주식회사 코크렘엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 37(당) 기		제 36(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		224,367,388,535		435,767,795,054
(1) 당좌자산		224,367,388,535		435,767,795,054
현금및현금성자산	1,504,638,182		1,441,145,788	
단기금융상품	222,000,000,000		430,000,000,000	
미수금	-		2,318,393,603	
미수수익(주4)	861,843,721		1,995,586,673	
당기법인세자산	906,632		12,668,990	
II. 비유동자산		-		504,559,119
(1) 기타비유동자산		-		504,559,119
장기금융상품	-		504,559,119	
자 산 총 계		224,367,388,535		436,272,354,173
부 채				
I. 유동부채		9,354,616,738		29,186,643,372
미지급금(주11)	9,354,616,738		28,872,286,292	
미지급비용(주11)	-		314,357,080	
II. 비유동부채		-		-
부 채 총 계		9,354,616,738		29,186,643,372
자 본				
I. 자본금(주3)		7,157,555,000		7,157,555,000
보통주자본금	7,157,555,000		7,157,555,000	
II. 자본잉여금(주3)		302,746,375,709		302,746,375,709
주식발행초과금	289,983,895,988		289,983,895,988	
감자차익	12,762,479,721		12,762,479,721	
III. 이익잉여금(결손금)		(94,891,158,912)		97,181,780,092
미처분이익잉여금(미처리결손금)	(94,891,158,912)		97,181,780,092	
자 본 총 계		215,012,771,797		407,085,710,801
부채와자본총계		224,367,388,535		436,272,354,173

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

손 익 계 산 서

제 37(당) 기 2024년 10월 01일부터 2025년 03월 31일까지

제 36(전) 기 2024년 04월 01일부터 2024년 09월 30일까지

주식회사 코크렘엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 37(당) 기		제 36(전) 기	
I. 영업수익		-		217,950,163,128
임대료수익	-		3,859,408,944	
관리수익	-		1,547,744,392	
주차료수익	-		232,608,800	
부동산처분이익	-		212,278,861,177	
기타수익	-		31,539,815	
II. 영업비용		23,861,178		26,582,374,732
임원보수(주6,8)	3,000,000		3,000,000	
자산관리수수료	-		21,856,949,734	
자산보관수수료	-		6,551,233	
사무수탁수수료(주5)	6,990,489		6,990,489	
위탁관리비	-		543,290,388	
시설유지관리비	-		1,633,359,677	
수도광열비	-		325,168,212	
세금과공과(주6)	1,950,549		849,731,993	
보험료	-		7,555,872	
감가상각비(주6)	-		655,507,492	
지급수수료	11,380,140		693,729,642	
광고선전비	540,000		540,000	
III. 영업이익		-23,861,178		191,367,788,396
IV. 영업외수익		4,078,432,513		3,014,522,199
이자수익	4,074,264,823		2,076,565,367	
잡이익	4,167,690		937,956,832	
V. 영업외비용		106,482,833		-
잡손실	106,482,833		-	
VI. 법인세비용차감전순이익		3,948,088,502		194,382,310,595
VII. 법인세비용(주4)		983,209,419		-
VIII. 당기순이익		2,964,879,083		194,382,310,595
IX. 주당순이익(주7)				
기본주당순이익		2,071		135,788

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제 37(당) 기 2024년 10월 01일부터 2025년 03월 31일까지

제 36(전) 기 2024년 04월 01일부터 2024년 09월 30일까지

주식회사 코크렘엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2024.04.01(전기초)	7,157,555,000	302,746,375,709	(90,834,056,912)	219,069,873,797
연차배당	-	-	(6,366,473,591)	(6,366,473,591)
당기순이익	-	-	194,382,310,595	194,382,310,595
2024.09.30(전기말)	7,157,555,000	302,746,375,709	97,181,780,092	407,085,710,801
2024.10.01(당기초)	7,157,555,000	302,746,375,709	97,181,780,092	407,085,710,801
연차배당	-	-	(195,037,818,087)	(195,037,818,087)
당기순이익	-	-	2,964,879,083	2,964,879,083
2025.03.31(당기말)	7,157,555,000	302,746,375,709	(94,891,158,912)	215,012,771,797

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 37(당) 기 2024년 10월 01일부터 2025년 03월 31일까지

제 36(전) 기 2024년 04월 01일부터 2024년 09월 30일까지

주식회사 코크럽엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 37(당) 기		제 36(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(13,403,248,638)		896,635,602
1. 당기순이익	2,964,879,083		194,382,310,595	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	-		655,507,492	
감가상각비	-		655,507,492	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		(212,278,861,177)	
부동산처분이익	-		212,278,861,177	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(16,368,127,721)		18,137,678,692	
미수금의 감소(증가)	2,318,393,603		(2,290,656,817)	
미수수익의 감소(증가)	1,133,742,952		(1,994,298,521)	
선급비용의 감소(증가)	-		111,850,317	
당기법인세자산의 감소(증가)	11,762,358		634,270	
미지급금의 증가(감소)	(19,517,669,554)		23,181,203,989	
미지급비용의 증가(감소)	(314,357,080)		101,292,174	
선수금의 증가(감소)	-		(500,196,924)	
예수금의 증가(감소)	-		(139,098,891)	
부가세예수금의 증가(감소)	-		(328,306,905)	
보증금의 증가(감소)	-		(4,744,000)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		208,504,559,119		13,861,445,141
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	208,504,559,119		443,861,445,141	
단기금융상품의 감소	208,000,000,000		-	
장기금융상품의 감소	504,559,119		3,061,445,141	
토지의 처분	-		379,535,772,434	
건물의 처분	-		61,264,227,566	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		(430,000,000,000)	
단기금융상품의 증가	-		430,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(195,037,818,087)		(15,743,335,901)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(195,037,818,087)		(15,743,335,901)	
임대보증금의 감소	-		9,376,862,310	
배당금의 지급	195,037,818,087		6,366,473,591	
IV. 현금의 증가(배감)		63,492,394		(985,255,158)
V. 기초의 현금		1,441,145,788		2,426,400,946
VI. 기말의 현금		1,504,638,182		1,441,145,788

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주석

제 37(당) 기 2024년 10월 01일부터 2025년 03월 31일까지

제 36(전) 기 2024년 04월 01일부터 2024년 09월 30일까지

주식회사 코크렘엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 코크렘엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2006년 9월 20일 설립되어 국토교통부의 본인가를 획득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511번지이고, 국민연금공단이 100% 지분(보유주식수 1,431,511주)을 소유하고 있습니다. 당사의 당기말 현재 납입자본금은 7,158백만원입니다.

당사의 통상적인 사업연도는 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고 9월 30일과 3월 31일에 종료)입니다. 다만 최초사업연도는 설립일로부터 2007년 3월 31일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

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

(1) 재무제표 작성기준

당사는 2011년 1월 1일 이후 최초로 개시하는 회계연도부터 적용되는 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

(2) 수익의 인식기준

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

(3) 현금및현금성자산의 분류

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(4) 대손충당금

당사는 보고기간종료일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(5) 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 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자본적 지출로 처리하고 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 교체된 자산은 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 한편, 수선유지를 위한 지출에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

(6) 법인세회계

당사는 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 비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 비유동항목으로 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 발생한 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 잉가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

3. 자본금 및 자본잉여금

(1) 자본금

당기말 현재 당사의 수권주식수는 36,544,290주, 발행주식수는 보통주 1,431,511주로서 1주당 금액은 5,000원이며 보통주 자본금은 7,157,555천원입니다.

당사는 2021년 4월 22일 임시주주총회 결의에 의거하여 2021년 5월 26일에 액면금액 5,000원인 보통주식수 212,707주를 1주당 328,203원으로 총액 69,811,076천원을 강제 유상소각하였으며 감자 시 비용으로 1,887,240원이 발생하였습니다.

한편, 유상소각은 시그마타워를 매각함에 따라 매각대금 중 감자가능금액을 강제유상소각을 통하여 주주에게 지급하기 위함입니다.

유상소각에 따른 주식수 및 자본금 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)		
구 분	자본 감소 전	자본 감소 후
주식수	1,644,218주	1,431,511주
자본금	8,221,090,000원	7,157,555,000원

(2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 자본잉여금은 주식발행초과금 및 감자차익이며 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	금 액	비 고
주식발행초과금	565,438,764	신주발생시 액면가액을 초과하여 발행한 금액
	(275,454,868)	32기 주식발행초과금의 이익잉여금 전입
소 계	289,983,896	
감자차익(차손)	210,778,550	2기, 4기, 6기에 무상감자로 인해 발생한 금액
	(129,266,643)	19기 유상감자로 인해 발생한 금액
	(68,749,427)	30기 유상감자로 인해 발생한 금액
소 계	12,762,480	
합 계	302,746,376	

4. 법인세비용

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세 부담액	983,209	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세 추납액	-	-
법인세비용	983,209	-

(2) 당기와 전기 중 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	3,948,089	194,382,311
적용세율에 따른 세부담액	803,151	40,603,903
조정사항: 배당소득공제 등	180,058	(40,603,903)
법인세비용	983,209	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	24.9%	-

(*) 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으므로 전기에는 법인세비용이 발생하지 아니하여 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 당기와 전기 중 누적일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)				
구 분	기 초	증 가	감 소	기 말
미수수익	(1,995,587)	4,529,896	(3,396,153)	(861,844)
유효세율	20.90%			20.90%
이연법인세자산(*)	-			-

② 전기

(단위: 천원)				
구 분	기 초	증 가	감 소	기 말
미수수익	(1,288)	(1,995,587)	(1,288)	(1,995,587)
선급비용	(111,850)	-	(111,850)	-
유효세율	20.90%			20.90%
이연법인세자산(*)	-			-

(*) 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 제2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

5. 주요 약정사항

(1) 일반사무위탁계약

당사는 하나펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반 사무위탁 계약을 체결하여 당해 결산기말 기준 지분투자원본액에 대하여 연 0.0045%의 일반사무수탁수수료를 지급하고 있습니다.

6. 부가가치계산에 필요한 사항

당기와 전기 중 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
임원보수	3,000	3,000
세금과공과	1,951	849,732
감가상각비	-	655,507
합 계	4,951	1,508,239

7. 주당순이익

주당순이익은 보통주 1주에 대한 순이익을 계산한 것으로서, 보통주 순이익을 기중가중평균한 발행보통주식수로 나누어 산정하고 있습니다. 당기와 전기 중 주당순이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구 분	당 기	전 기
보통주당기순이익(A)	2,964,879,083	194,382,310,595
가중평균유통보통주식수(B)	1,431,511	1,431,511
기본주당순이익(C=A÷B)	2,071	135,788

(2) 당기와 전기의 유통보통주식수의 변동은 없으므로, 가중평균유통보통주식수는 발행주식수와 일치합니다.

8. 특수관계자와의 거래

(1) 당기와 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내역은 없습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무의 내용은 없습니다.

(3) 당기와 전기 중 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 각각 급여 2,500천원 및 급여 3,000천원으로 주요 경영진은 당사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 감사가 포함되어 있습니다.

9. 현금흐름표

당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.

10. 포괄손익계산서

당기 및 전기의 포괄손익은 당사의 당기순이익과 동일하여 별도의 포괄손익계산서를 작성하지 아니하였습니다.

11. 금융부채의 유동성 위험관리 방법 및 종류별 만기 분석

(1) 금융상품의 공정가치

유동성위험이란 당사가 금융부채에 관련된 의무를 충족하는 데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다. 당사의 유동성 관리방법은 재무적으로 어려운 상황에서도 받아들일 수 없는 손실이 발생하거나 사의 평판에 손상을 입힐 위험 없이 만기일에 부채를 상환할 수 있는 충분한 유동성을 유지하도록 하는 것입니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	9,354,617	-	-	9,354,617

② 전기말

(단위: 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	28,872,286	-	-	28,872,286
미지급비용	314,357	-	-	314,357
합 계	29,186,643	-	-	29,186,643

당사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나 유의적으로 다른 금액일 것으로 기대하지 않습니다.