

주식회사 코크랩제51호
위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 12 기
2025년 05월 01일 부터
2025년 10월 31일 까지

제 11 기
2024년 11월 01일 부터
2025년 04월 30일 까지

삼 화 회 계 법 인

목 차

	페 이 지
독립된 감사인의 감사보고서	1 - 3
재 무 제 표	
· 재 무 상 태 표	5 - 6
· 손 익 계 산 서	7
· 자 본 변 동 표	8
· 현 금 흐름 표	9
· 주석	10 - 22

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 12월 23일

감사의견

우리는 주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 10월 31일과 2025년 4월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 2025년 10월 31일과 2025년 4월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반 기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준 감사기준서 1200 '소규모기업 재무제표에 대한 감사'에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 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 또는 그 외에는 다른 현실적인 대안이 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는 데 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. 우리는 또한:

- 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.
- 경영진의 회계의 계속기업전제 사용의 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 감사보

고서에 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 재무제표가 기초가 되는 거래와 사건을 공정한 표시가 달성될 수 있는 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

서울시 강남구 봉은사로 407

삼 화 회 계 법 인

대표이사 이 동 주



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 코크렙제**51**호위탁관리부동산투자회사

제 12 기

2025년 05월 01일 부터

2025년 10월 31일 까지

제 11 기

2024년 11월 01일 부터

2025년 04월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코크렙제**51**호위탁관리부동산투자회사 법인이사 (주)코람코자산신탁

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 **511**(삼성동)

(전 화) 02-787-0090

재 무 상 태 표

제 12 기 2025년 10월 31일 현재

제 11 기 2025년 04월 30일 현재

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 12(당) 기		제 11(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		5,249,721,120		4,974,542,277
(1) 당좌자산		5,249,721,120		4,974,542,277
현금및현금성자산	4,300,270,165		4,069,463,174	
단기금융상품(주석3,6)	759,553,033		759,553,033	
매출채권	48,897,563		50,696,525	
미수수익	8,529,769		19,850,900	
선급비용	128,403,410		73,143,885	
당기법인세자산	4,067,180		1,834,760	
II. 비유동자산		259,181,058,412		260,438,423,945
(1) 유형자산(주석4,5,6,7)		258,981,997,754		260,211,173,750
토지	163,311,132,302		163,311,132,302	
건물	110,636,182,945		110,636,182,945	
감가상각누계액	(14,938,219,113)		(13,708,694,955)	
정부보조금	(27,098,380)		(27,446,542)	
(2) 기타비유동자산		199,060,658		227,250,195
기타보증금	31,960,000		31,960,000	
장기선급비용	167,100,658		195,290,195	
자 산 총 계		264,430,779,532		265,412,966,222
부 채				
I. 유동부채		186,397,760,435		865,753,929
미지급금(주석10)	355,510,407		516,907,774	
미지급비용(주석10)	217,361,043		242,947,309	
예수금	5,460,200		2,638,370	
부가세예수금	119,428,785		103,260,476	
유동성장기차입금(주석5,6,7,15)	185,700,000,000		-	
II. 비유동부채		9,025,487,461		194,725,487,461
장기차입금(주석7,15)	-		185,700,000,000	
임대보증금(주석3,6)	9,025,487,461		9,025,487,461	
부 채 총 계		195,423,247,896		195,591,241,390
자 본				
I. 자본금(주석1,8)		8,350,000,000		8,350,000,000
보통주자본금	1,000,000,000		1,000,000,000	
제1종 종류주자본금	6,350,000,000		6,350,000,000	
제2종 종류주자본금	1,000,000,000		1,000,000,000	
II. 자본잉여금(주석8,15)		72,758,440,574		72,758,440,574
주식발행초과금	72,758,440,574		72,758,440,574	

과목	제 12(당) 기		제 11(전) 기	
III. 결손금(주석8, 13, 15)		12,100,908,938		11,286,715,742
미처리결손금	(12,100,908,938)		(11,286,715,742)	
자 본 총 계		69,007,531,636		69,821,724,832
부채와자본총계		264,430,779,532		265,412,966,222

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 12 기 2025년 05월 01일부터 2025년 10월 31일까지

제 11 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

주식회사 코크렘제51호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12(당) 기		제 11(전) 기	
I. 영업수익		9,221,002,875		8,553,262,301
임대수익	5,667,630,351		5,182,669,483	
관리수익	3,202,598,924		3,155,546,718	
기타수익	350,773,600		215,046,100	
II. 영업비용		3,606,076,932		3,423,219,411
임원보수(주석12)	1,800,000		1,800,000	
자산관리수수료(주석9, 10)	151,232,877		148,767,123	
자산보관수수료(주석9)	5,000,000		5,000,000	
사무수탁수수료(주석9)	20,000,000		20,000,000	
부동산위탁수수료(주석9)	1,043,172,000		1,043,172,000	
수도광열비	781,706,604		582,921,017	
세금과공과금(주석12)	256,636,121		261,919,020	
감가상각비(주석4, 12)	1,229,175,996		1,229,175,996	
보험료	5,977,201		5,847,964	
지급수수료	49,490,133		47,654,291	
수선비	61,886,000		76,962,000	
III. 영업이익		5,614,925,943		5,130,042,890
IV. 영업외수익		15,092,084		15,715,221
이자수익	15,091,787		15,712,789	
잡이익	297		2,432	
V. 영업외비용		4,025,365,468		3,956,088,352
이자비용	4,025,365,468		3,956,088,352	
VI. 법인세비용차감전순이익		1,604,652,559		1,189,669,759
VII. 법인세비용(주석11)		-		-
VIII. 당기순이익		1,604,652,559		1,189,669,759

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 12 기 2025년 05월 01일부터 2025년 10월 31일까지

제 11 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

주식회사 코크렘제51호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2024년 11월 01일(제11기 기초)	8,350,000,000	74,615,440,574	(11,754,515,231)	71,210,925,343
주식발행초과금 이입	-	(1,857,000,000)	1,857,000,000	-
현금배당	-	-	(2,578,870,270)	(2,578,870,270)
당기순이익	-	-	1,189,669,759	1,189,669,759
2025년 04월 30일(제11기 기말)	8,350,000,000	72,758,440,574	(11,286,715,742)	69,821,724,832
2025년 05월 01일(제12기 기초)	8,350,000,000	72,758,440,574	(11,286,715,742)	69,821,724,832
현금배당	-	-	(2,418,845,755)	(2,418,845,755)
당기순이익	-	-	1,604,652,559	1,604,652,559
2025년 10월 31일(제12기 기말)	8,350,000,000	72,758,440,574	(12,100,908,938)	69,007,531,636

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 12 기 2025년 05월 01일부터 2025년 10월 31일까지

제 11 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

주식회사 코크렘제51호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12(당) 기		제 11(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		2,649,652,746		2,778,394,416
1. 당기순이익	1,604,652,559		1,189,669,759	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	1,229,175,996		1,229,175,996	
감가상각비	1,229,175,996		1,229,175,996	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(184,175,809)		359,548,661	
매출채권의 감소(증가)	1,798,962		(2,536,996)	
미수수익의 감소(증가)	11,321,131		(4,446,419)	
선급비용의 감소(증가)	(55,259,525)		52,953,801	
당기법인세자산의 감소(증가)	(2,232,420)		2,585,850	
장기선급비용의 감소(증가)	28,189,537		28,278,991	
미지급금의 증가(감소)	(161,397,367)		(22,879,023)	
미지급비용의 증가(감소)	(25,586,266)		20,770,159	
예수금의 증가(감소)	2,821,830		(2,837,000)	
부가세예수금의 증가(감소)	16,168,309		24,191,978	
임대보증금의 증가(감소)	-		263,467,320	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	559,553,033		-	
단기금융상품의 감소	559,553,033		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(559,553,033)		-	
단기금융상품의 증가	559,553,033		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(2,418,845,755)		(2,578,870,270)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(2,418,845,755)		(2,578,870,270)	
배당금의 지급	2,418,845,755		2,578,870,270	
IV. 현금의 증가(감소) (I +II+III)		230,806,991		199,524,146
V. 기초의 현금		4,069,463,174		3,869,939,028
VI. 기말의 현금(주석15)		4,300,270,165		4,069,463,174

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 12 기 2025년 10월 31일 현재

제 11 기 2025년 04월 30일 현재

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 9월 4일 설립되어 2019년 10월 24일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차, 증권의 매매 및 금융기관 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

(단위: 주)				
주주	제1종 종류주식수	제2종 종류주식수	보통주주식수	지분율(%)
한국증권금융(주)(*1)	229,000	200,000	-	25.69
신한투자증권(주)(*2)	252,500	-	-	15.12
DB증권(주)(*2)	237,900	-	-	14.24
하나캐피탈(주)	200,000	-	-	11.97
농협은행(주)(*3)	102,000	-	-	6.11
유진투자증권(주)(*2)	97,800	-	-	5.86
(주)키움에스저축은행	60,000	-	-	3.59
휴레인(유)	10,000	-	-	0.60
(주)듀라소닉	8,000	-	-	0.48
(주)에스티엔비	2,000	-	-	0.12
(주)코람코자산신탁	-	-	100,000	5.99
(주)경방	-	-	60,000	3.59
(주)지앤비시스템	-	-	20,000	1.20
(주)쓰리에스포유	-	-	20,000	1.20
기타	70,800	-	-	4.24
합 계	1,270,000	200,000	200,000	100.00

- (*1) 제1종 종류주식 : 브이아이TS전문투자형사모부동산투자신탁2호의 신탁업자
제2종 종류주식 : 브이아이TS전문투자형사모부동산투자신탁의 신탁업자
- (*2) 특정금전신탁의 신탁업자
- (*3) 브이아이TS전문투자형사모부동산투자신탁3호의 신탁업자

당사는 부동산투자회사법에 따라 회사를 대표하고 업무를 총괄하는 법인이사 1인과 법인이사의 업무집행을 감독하는 감독이사 2인을 두고 있습니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법에 따라 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁을 법인이사로 선임하고 있습니다.

한편, 당사의 사업연도는 매년 11월 1일 개시하여 4월 30일에 종료하고, 5월 1일 개시하여 10월 31일에 종료합니다. 다만, 최초의 사업연도는 설립일로부터 2020년 4월 30일까지입니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

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

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가와 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 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 45년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 정부보조금

당사는 자산관련 보조금을 받는 경우에는 관련 자산을 취득하기 전까지는 받은 자산 또는 받은 자산을 일시적으로 운용하기 위하여 취득하는 다른 자산의 차감계정으로 회계처리하고, 관련 자산을 취득하는 시점에서 관련 자산의 차감계정으로 회계처리하고 있습니다. 한편, 정부보조금을 사용하기 위하여 특정조건을 충족해야 하는 경우가 아닌 기타의 정부보조금을 받은 경우에는 주된 영업활동과 직접적인 관련성이 있다면 영업수익으로, 그렇지 않다면 영업외수익으로 회계처리하고 있으며, 대응되는 비용이 있는 경우에는 특정 비용과 상계처리하고 당기손익에 반영하고 있습니다.

(4) 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.

(5) 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. 사용제한예금

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융기관	계정과목	당기말	전기말	설정기관	비고
(주)신한은행	단기금융상품	759,553	759,553	신한카드(주) 등	임대보증금에 대한 질권설정

4. 유형자산

(1) 당기 및 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	163,311,132	-	-	163,311,132
건물	96,900,042	-	(1,229,176)	95,670,866
합계	260,211,174	-	(1,229,176)	258,981,998

<전기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	163,311,132	-	-	163,311,132
건물	98,129,218	-	(1,229,176)	96,900,042
합계	261,440,350	-	(1,229,176)	260,211,174

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
소재지	면적(㎡)	공시지가
서울특별시 영등포구 영중로15	2,506.40	46,368,400

(3) 당사는 서울중구청의 소규모 사업장 방주시설 설치 지원사업과 관련하여 전기 이전에 정부보조금 30,580천원으로 건물에 대한 자본적지출을 하였으며, 건물의 차감 항목으로 표시하고 있습니다. 당해 자산의 상각금액은 당기에 348천원(전기에 348천원)으로 동액의 정부보조금과 상계하였습니다.

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 (주)KB손해보험의 부보금액 125,102,352천원의 패키지 보험(연간 보험료 11,555천원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 교보생명보험(주) 등에 222,840,000천원(한도: 부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다.

한편, 이외에 당사는 승강기사고배상책임보험과 가스사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(1) 임대보증금 관련 담보

(단위: 천원)				
구분	설정권리	설정권자	채권최고액	관련채무금액
서울특별시 영등포구 영 중로15(영등포동4가) 타임스퀘어[집합건물] (제업무시설-1호,2호)	근저당권	(주)엠피씨플러스	290,466	327,599
	근저당권	효성아이티엑스(주)	2,027,836	3,063,009
	근저당권	신한카드(주)	1,115,654	965,906
	근저당권	(주)에즈금융서비스	2,098,927	1,749,106
	근저당권	(주)정림씨엠건축사사무소	464,613	387,178
	근저당권	(주)케이티씨에스	2,086,618	1,738,848
합 계			8,084,114	8,231,646

(2) 장기차입금 관련 담보

(단위: 천원)				
구분	순위	우선수익자	우선수익권금액	관련채무금액
토지 및 건물의 담보신탁 계약에 따른 우선수익권	제1순위	교보생명보험(주)	60,000,000	50,000,000
		아이비케이연금보험(주)	36,000,000	30,000,000
		농협은행(주)	36,000,000	30,000,000
		농협생명보험(주)	30,000,000	25,000,000
		푸본현대생명보험(주)	24,840,000	20,700,000
		(주)신한은행	24,000,000	20,000,000
		(주)경남은행	12,000,000	10,000,000
합 계			222,840,000	185,700,000

또한, 주석3에서 설명하고 있는 바와 같이 임대보증금과 관련하여 당사의 단기금융 상품을 담보로 제공하고 있으며, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법
교보생명보험(주)	4.30	50,000,000	50,000,000	2026-10-31	만기일시
아이비케이연금보험(주)		30,000,000	30,000,000		
농협은행(주)		30,000,000	30,000,000		
농협생명보험(주)		25,000,000	25,000,000		
푸본현대생명보험(주)		20,700,000	20,700,000		
(주)신한은행		20,000,000	20,000,000		
(주)경남은행		10,000,000	10,000,000		
소계		185,700,000	185,700,000		
차감: 유동성장기차입금		(185,700,000)	-		
차감계		-	185,700,000		

주석5 및 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 상기의 장기차입금과 관련하여 패키지보험에 대한 보험금 수령권 및 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 200,000천주(보통주식 100,000천주, 제1종 종류주식 50,000천주 및 제2종 종류주식 50,000천주)입니다. 또한, 당기말 현재 발행주식수는 보통주식 200천주, 제1종 종류주식 1,270천주 및 제2종 종류주식 200천주이며, 보통주자본금은 1,000백만원이고 제1종 종류주자본금은 6,350백만원이며 제2종 종류주자본금은 1,000백만원으로 총자본금은 8,350백만원입니다. 한편, 보통주 납입자본은 10,000백만원이고, 제1종 종류주 납입자본은 63,500백만원이며, 제2종 종류주 납입자본은 10,000백만원으로 총 납입자본은 83,500백만원입니다.

제1종 종류주식 및 제2종 종류주식의 배당률은 사업연도별로 1주당 발행가액의 3.25%(연환산 6.5%) 및 3.15%(연환산 6.3%)로 보유 부동산의 매각일이 속한 결산기의 직전 결산기까지 배당가능이익에서 제1종 종류주식, 제2종 종류주식의 순서에 따라 우선배당(미배당분은 다음 사업연도에 최우선배당)하며 남은 배당이익은 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 보유 부동산 매각일이 속한 결산기에는 배당가능이익에서 1) 제1종 종류주식 및 제2종 종류주식 순서에 따라 사업연도 시작일부터 보유 부동산의 소유권 이전 완료일까지 배당률에 의한 배당과 미배당금 누적액 순서에 따라 배당하고, 배당 후 남은 배당가능이익에서 회계상 처분이익을 차감한 금액을 보통주식에 배당하며, 2) 1)에 따른 배당을 공제하고 남은 배당가능이익에서 감가상각누적초과배당액과 자본잉여금 누적감소금액을 합산한 금액을 제1종 종류주식, 제2종 종류주식, 보통주식 순서에 따라 해당 주식의 발행가액을 배당하고, 3) 2)에 따른 배당을 공제하고 남은 배당가능이익에서 보유 부동산의 매각차익을 한도로 하여 제1종 종류주식은 매각차익의 50%, 제2종 종류주식은 매각차익의 20%, 보통주식은 매각차익의 30%를 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 청산 등의 사유로 잔여재산을 분배하는 경우에는 제1종 종류주식 미배당금, 제2종 종류주식 미배당금, 제1종 종류주식 발행가액, 제2종 종류주식 발행가액, 보통주식 발행가액 순서에 따라 분배하며, 남은 잔여재산에 대해 제1종 종류주식은 잔여재산의 50%, 제2종 종류주식은 잔여재산의 20%, 보통주식은 잔여재산의 30%를 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

(2) 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 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

(1) 자산관리위탁계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 자산관리수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	25억원	· 부동산 소유권 이전등기접수일로부터 7일 이내 지급
운용수수료	연 300백만원	· 매 결산기 종료일로부터 7일 이내 지급(단, 제 1기와 제 2기는 없음)
매각기본수수료	부동산 매각금액의 0.25%	· 부동산 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	부동산 매각차익의 10%	· 부동산 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급

(2) 일반사무위탁계약

당사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행·운영·계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지업무, 해산 및 청산 업무 등에 대한 일반사무위탁계약을 체결하고 있으며, 연간 40,000천원을 사무수탁수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

1) 당사는 (주)우리은행과 부동산의 보관·관리 업무 및 해산(청산) 관련 업무 등의 자산보관위탁계약을 체결하고 있습니다.

2) 당사는 엔에이치투자증권(주)와 증권·현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 매 결산기마다 5,000천원을 자산보관수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 (주)경방과 보유 부동산과 관련하여 부동산관리 업무 등에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 의거 매월 일정한 부동산위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(5) 부동산담보신탁계약

당사는 (주)우리은행과 우선수익자에 대한 채무 내지 책임의 이행을 보장하기 위하여 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주석6에서 설명하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 현재 당사의 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

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

(단위: 천원)				
특수관계자 구분	특수관계자명	계정과목	당기	전기
법인이사	(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	151,233	148,767

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

(단위: 천원)				
특수관계자 구분	특수관계자명	계정과목	당기말	전기말
법인이사	(주)코람코자산신탁	미지급금	-	163,644
		미지급비용	151,233	-

(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 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 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 아니하였습니다.

12. 부가가치세에 필요한 계정과목

당기 및 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 세에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	1,800	1,800
세금과공과금	256,636	261,919
감가상각비	1,229,176	1,229,176

13. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제12(당)기	2025년 05월 01일 부터 2025년 10월 31일 까지	제11(전)기	2024년 11월 01일 부터 2025년 04월 30일 까지
처분예정일	2026년 01월 21일	처분확정일	2025년 07월 22일

(단위: 원)				
구분	제 12 기		제 11 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(12,100,908,938)		(11,286,715,742)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(13,705,561,497)		(12,476,385,501)	
2. 당기순이익	1,604,652,559		1,189,669,759	
II. 이익잉여금 처분액		2,833,828,555		2,418,845,755
1. 배당금	2,833,828,555		2,418,845,755	
가. 현금배당금	2,833,828,555		2,418,845,755	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(14,934,737,493)		(13,705,561,497)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기 및 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)				
구분	합계	제1종 종류주	제2종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	2,833,828,555	2,080,712,312	317,589,041	435,527,202
발행주식수(B)	1,670,000주	1,270,000주	200,000주	200,000주
주당 배당금(C=A/B)	1,697	1,638	1,588	2,178
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	33.94%	32.77%	31.76%	43.55%

<전기>

(단위: 원)				
구분	합계	제1종 종류주	제2종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	2,418,845,755	2,046,787,655	312,410,958	59,647,142
발행주식수(B)	1,670,000주	1,270,000주	200,000주	200,000주
주당 배당금(C=A/B)	1,448	1,612	1,562	298
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	28.97%	32.23%	31.24%	5.96%

(2) 배당성향

당사의 당기 및 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	2,833,828,555	2,418,845,755
당기순이익	1,604,652,559	1,189,669,759
배당성향	176.60%	203.32%

(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, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

15. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
장기차입금의 유동성 대체	185,700,000	-
주식발행초과금 이입	-	1,857,000

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2026년 1월 21일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코크렘제51호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 05월 01일	부터	2025년 10월 31일	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	1	2	2	-	-	-	-	-	-	3	4
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	-	2	8	8	96	96	-	-	-	-	-	-	104	106
	합계	-	2	8	8	96	96	-	-	-	-	-	-	104	106

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2025.08.01				1	일	
	주요내용	당해 사업연도 감사 계획 수립						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용	
				상주		비상주		
	2025.08.20 - 08.21	2	일	2	명	-	명	질문과 분석적절차
	2025.11.17 - 11.18	2	일	2	명	1	명	실증적분석 및 입증감사절차
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	3	회					
	수행시기	2025.08.01, 2025.08.21, 2025.11.18						
	감사 활용 내용	-						

외부전문가 활용	수행시기	-	-	일
----------	------	---	---	---

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 08월 01일	총 2인: 감독이사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2025년 08월 21일	총 2인: 감독이사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	검토 종결 관련 논의
3	2025년 11월 18일	총 2인: 감독이사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의