



주식회사 코크렘제66호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 5 기

2025년 10월 01일 부터

2026년 03월 31일 까지

제 4 기

2025년 04월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코크렘제66호위탁관리부동산투자회사 대표이사 도병운

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로511(삼성동, 골든타워)

(전 화) 02-787-0094

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	-----	1
II. 재무제표		
재무상태표	-----	5
손익계산서	-----	6
자본변동표	-----	7
현금흐름표	-----	8
주석	-----	9
외부감사 실시내용	-----	22

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코크렘제66호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 코크렘제66호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2026년 3월 31일과 2025년 9월 30일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서 및 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2026년 3월 31일과 2025년 9월 30일 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 책임단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이면, 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 표시 할 책임이 있으며, 부정이나 오류에 의한 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 회사를

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 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래

의 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

현 대 회 계 법 인
대 표 이 사 관 유 박



2026년 05월 26일

이 감사보고서는 감사보고서일(2026년 05월 26일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 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 코크렘제66호위탁관리부동산투자회사의 재무제표

제 5 기

2025년 10월 01일 부터

2026년 03월 31일 까지

제 4 기

2025년 04월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코크렘제66호위탁관리부동산투자회사 대표이사 도병운

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로511(삼성동, 골든타워)

(전 화) 02-787-0094

재 무 상 태 표

제 5 기 2026년 03월 31일 현재

제 4 기 2025년 09월 30일 현재

회사명 : 주식회사 코크렙제66호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 5 (당) 기	제 4 (전) 기
자 산		
I. 유동자산	19,036,206,601	21,853,590,727
(1)당좌자산	19,036,206,601	21,853,590,727
1. 현금및현금성자산(주석3)	14,443,631,832	21,706,434,565
2. 단기금융상품(주석3)	2,000,000,000	-
3. 매출채권	314,760	177,330
4. 미수수익	17,256,984	6,567,122
5. 당기법인세자산	7,712,440	26,020,830
6. 선급비용	2,567,290,585	114,390,880
II. 비유동자산	557,488,195,829	557,250,166,618
(1)유형자산(주석2,4,5)	555,870,531,547	557,139,261,592
1. 토지	436,065,356,045	436,065,356,045
2. 건물	125,978,337,014	125,713,547,964
감가상각누계액	(6,173,161,512)	(4,913,642,417)
3. 건설중인자산	-	274,000,000
(2)기타비유동자산	1,617,664,282	110,905,026
1. 기타보증금	16,100,000	16,100,000
2. 장기선급비용	1,601,564,282	94,805,026
자 산 총 계	576,524,402,430	579,103,757,345
부 채		
I. 유동부채	4,946,806,975	326,856,650,351
1. 예수금	1,911,100	-
2. 부가세예수금	674,999,634	666,234,905
3. 선수금	100,000,000	976,924,640
4. 미지급비용(주석8)	3,432,964,741	4,431,606,976
5. 유동성임대보증금(주석6,8)	736,931,500	781,883,830
6. 유동성장기차입금(주석5,6,7,8)	-	320,000,000,000
II. 비유동부채	339,121,959,280	18,048,623,840
1. 장기차입금(주석5,6,7,8)	320,000,000,000	-
2. 임대보증금(주석6,8)	19,121,959,280	18,048,623,840
부 채 총 계	344,068,766,255	344,905,274,191
자 본		
I. 자본금	6,000,000,000	6,000,000,000
1. 보통주자본금(주석1,9)	1,250,000,000	1,250,000,000
2. 우선주자본금(주석1,9)	4,750,000,000	4,750,000,000
II. 자본잉여금	226,263,797,687	226,747,125,571
1. 주식발행초과금(주석9)	226,263,797,687	226,747,125,571
III. 이익잉여금	191,838,488	1,451,357,583
1. 이익잉여금(주석14)	191,838,488	1,451,357,583
자 본 총 계	232,455,636,175	234,198,483,154
부 채 및 자 본 총 계	576,524,402,430	579,103,757,345

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

손익계산서

제 5 기 2025년 10월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 4 기 2025년 04월 01일부터 2025년 09월 30일까지

회사명 : 주식회사 코크렘제66호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 5 (당) 기		제 4 (전) 기	
I. 영업수익		15,036,312,806		15,587,821,766
1. 임대료수익	10,166,863,108		10,991,136,250	
2. 관리수익	4,142,754,496		3,857,459,956	
3. 기타수익	726,695,202		739,225,560	
II. 영업비용		4,681,162,806		4,779,837,114
1. 임원급여(주석13)	1,800,000		1,800,000	
2. 수도광열비	623,464,002		687,224,186	
3. 세금과공과(주석13)	287,871,918		559,565,268	
4. 감가상각비(주석4,13)	1,259,519,095		1,257,135,474	
5. 보험료	9,357,226		9,450,570	
6. 지급수수료(주석10)	572,756,682		395,901,953	
7. 자산관리수수료(주석10)	561,457,535		564,542,465	
8. 자산보관수수료(주석10)	7,000,000		7,000,000	
9. 사무수탁수수료(주석10)	25,000,000		25,000,000	
10. 위탁관리비(주석10)	856,584,000		834,102,000	
11. 기타비용	140,505,900		127,016,740	
12. 수선유지비	335,846,448		311,098,458	
III. 영업이익(손실) (H-E)		10,355,150,000		10,807,984,652
IV. 영업외수익		540,893,275		133,662,969
1. 이자수익	60,771,106		133,662,952	
2. 잡이익	480,122,169		17	
V. 영업외비용		6,273,890,254		6,719,260,174
1. 이자비용	6,273,890,254		6,719,260,174	
VI. 법인세차감전순이익		4,622,153,021		4,222,387,447
VII. 법인세비용(주석12)	-		-	
VIII. 당기순이익(손실)		4,622,153,021		4,222,387,447

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제 5 기 2025년 10월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 4 기 2025년 04월 01일부터 2025년 09월 30일까지

회사명 : 주식회사 코크렘제66호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2025.04.01(전기초)	6,000,000,000	227,632,602,650	2,518,493,057	236,151,095,707
배당금 지급	-	-	(6,175,000,000)	(6,175,000,000)
자본잉여금의 이익잉여금 이입	-	(885,477,079)	885,477,079	-
당기순이익	-	-	4,222,387,447	4,222,387,447
2025.09.30(전기말)	6,000,000,000	226,747,125,571	1,451,357,583	234,198,483,154
2025.10.01(당기초)	6,000,000,000	226,747,125,571	1,451,357,583	234,198,483,154
배당금 지급	-	-	(6,365,000,000)	(6,365,000,000)
자본잉여금의 이익잉여금 이입	-	(483,327,884)	483,327,884	-
당기순이익	-	-	4,622,153,021	4,622,153,021
2026.03.31(당기말)	6,000,000,000	226,263,797,687	191,838,488	232,455,636,175

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 5 기 2025년 10월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 4 기 2025년 04월 01일부터 2025년 09월 30일까지

회사명 : 주식회사 코크렙제66호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 5 (당) 기	제 4 (전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	47,857,407	6,337,963,837
1. 당기순이익	4,622,153,021	4,222,387,447
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	1,259,519,095	1,257,135,474
감가상각비	1,259,519,095	1,257,135,474
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(5,833,814,709)	858,440,916
매출채권의 감소(증가)	(137,430)	(6,590)
미수이자의 감소(증가)	(10,689,862)	35,304,110
당기법인세자산의 감소(증가)	18,308,390	(6,482,460)
선급비용의 감소(증가)	(2,452,899,705)	(78,428,152)
장기선급비용의 감소(증가)	(1,506,759,256)	(18,054,478)
부가세예수금의 증가(감소)	8,764,729	6,419,076
선수금의 증가(감소)	(876,924,640)	446,890,190
미지급비용의 증가(감소)	(1,013,476,935)	472,799,220
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(1,975,954,350)	(274,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	30,400,000	-
건설중인자산의 감소	30,400,000	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(2,006,354,350)	(274,000,000)
단기금융상품의 증가	2,000,000,000	-
건설중인자산의 증가	6,354,350	274,000,000
III. 재무활동 현금흐름	(5,334,705,790)	(5,624,311,490)
1. 재무활동 현금유입액	322,045,444,210	550,688,510
예수금의 증가	1,911,100	-
장기차입금의 증가	320,000,000,000	-
임대보증금의 증가	2,043,533,110	550,688,510
2. 재무활동 현금유출액	(327,380,150,000)	(6,175,000,000)
배당금의 지급	6,365,000,000	6,175,000,000
임대보증금의 감소	1,015,150,000	-
유동성장기차입금의 감소	320,000,000,000	-
IV. 현금및현금성자산의 증가(감소)	(7,262,802,733)	439,652,347
V. 기초의 현금 및 현금성자산	21,706,434,565	21,266,782,218
VI. 기말의 현금 및 현금성자산	14,443,631,832	21,706,434,565

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주식

제5(당)기 2025년 10월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제4(전)기 2025년 04월 01일부터 2025년 09월 30일까지

주식회사 코크렙제66호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크렙제66호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2023년 7월 28일에 설립되어 2023년 9월 19일자로 영업인가를 받았습니다. 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.

주주명	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
케이비증권 주식회사(*1)	종류주	550,000	45.83
농협협동조합중앙회		150,000	12.50
(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사		115,000	9.59
동양생명보험 주식회사		55,000	4.58
신용협동조합중앙회		50,000	4.17
농협생명보험 주식회사		30,000	2.50
주식회사 코람코자산신탁	보통주	150,000	12.50
주식회사 케이티에스테이트		50,000	4.17
주식회사 대교디앤에스		25,000	2.08
동양생명보험 주식회사		25,000	2.08
합계		1,200,000	100.00

(*1)케이비증권 주식회사(캡스톤일반사모투자신탁42호(전문)의 신탁업자 지위에서

한편, 당사의 사업연도는 매년 4월 1일 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일 개시하여 3월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2024년 3월 31일 까지입니다.

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 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 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 50년의 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 예외항목에 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 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니함

니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 현금 및 현금성자산 및 단기금융상품

보고기간종료일 현재 현금 및 현금성자산과 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다

(단위: 천원)

구분	거래처	목적	제5(당)기말	제4(전)기말	비고
현금 및 현금성자산	NH농협은행	운용계좌	5,443,632	19,706,435	MMDA
	NH농협은행	보험금계좌	-	-	질권설정(*)
	NH농협은행	이자유보계좌	-	-	질권설정(*)
	우리은행	정기예금	9,000,000	-	-
	수협은행	정기예금	-	2,000,000	-
단기금융상품	국민은행	정기예금	2,000,000	-	-
합계			16,443,632	21,706,435	

(*) 예금채권에 대한 근질권설정임.

4. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	436,065,356	120,799,906	274,000	557,139,262
취득	-	264,789	6,354	271,143
감가상각	-	(1,259,519)	-	(1,259,519)
대체	-	-	(280,354)	(280,354)
기말	436,065,356	119,805,176	-	555,870,532

(2) 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	436,065,356	122,057,041	-	558,122,397
취득	-	-	274,000	274,000
감가상각	-	(1,257,135)	-	(1,257,135)
대체	-	-	-	-
기말	436,065,356	120,799,906	274,000	557,139,262

(3) 보유토지 공시지가

(단위: 천원)

소재지	면적(㎡)	장부금액	공시지가
서울시 서초구 서초동 1498-5	15,957.40	436,065,356	283,562,998

(4) 운용리스 제공내역

(단위: 천원)

구분	제5(당)기말	제4(전)기말
1년 이내	23,713,500	21,290,601
1년 초과 5년 이내	47,937,544	33,083,468
5년 초과	-	-
합계	71,651,044	54,374,069

5. 주요 보험가입 현황

당기말 현재 당사의 건물은 메리츠화재해상보험 주식회사의 부보금액 89,115,092천원의 패키지보험(연간 보험료 9,285천원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 농협대주 등에 384,000,000천원(한도:부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다.

이외에 당사는 승강기사고배상책임보험 및 가스사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

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

(단위: 천원)

설정대상	설정권리	설정권자	채권최고액	관련채무	채무금액
서울시 서초구 서초동 1498-5 마제스타시티타워원	전세권(*)	(주)백슨게임즈	3,663,591	유동성임대보증금 및 임대보증금	3,663,591
	전세권(*)	오라이온코리아(주)	447,270		447,270
	전세권(*)	(주)크라프트톤	10,644,650		10,644,650
	근저당권	케무어스코리아(주)	671,238		559,365
	전세권(*)	(주)삼천리	355,785		355,785
	전세권(*)	(주)보이저엑스	736,932		736,932
	전세권(*)	녹십자의료재단	1,143,130		1,313,097

	전세권(*)	(주)녹십자홀딩스	925,270		1,062,844
	전세권(*)	올림푸스한국(주)	1,053,357		1,053,357
합 계			19,641,222		19,836,891

(*) 건물에만 설정되어 있음.

또한, 당기말 현재 장기차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보신탁계약에 따른 우선수익권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보제공자산	설정권리	우선수익자	우선수익권금액	관련채무	채무금액
토지 및 건물의 담보신탁계약에 따른 우선수익권	공동 제1순위	농협협동조합 대주	312,000,000	장기차입금	260,000,000
		농협생명보험	48,000,000		40,000,000
		신한은행	24,000,000		20,000,000
합 계			384,000,000		320,000,000

한편, 주식5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 차입금

(1) 당기말 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	연이자율	만기일	상환방법	제5(당)기말
농협협동조합 대주	3.30%	2027-10-20	만기일시상환	260,000,000
농협생명보험	3.30%	2027-10-20	만기일시상환	40,000,000
신한은행	변동금리(*1)	2027-10-20	만기일시상환	20,000,000
합계				320,000,000

(*1) 기준금리결정일에 산정된 기준금리에 연1.35%를 가산한 변동금리 적용.

주식3,4,5,6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다. 또한, 주식6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

(2) 전기말 현재 당사의 유동장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	연이자율	만기일(*2)	상환방법	제4(전)기말
농협협동조합 대주	4.20%	2025-10-18	만기일시상환	210,000,000

차입처	연이자율	만기일(*2)	상환방법	제4(전)기말
농협생명보험	4.20%	2025-10-18	만기일시상환	40,000,000
신용협동조합중앙회	4.20%	2025-10-20	만기일시상환	50,000,000
신한은행	변동금리(*1)	2025-10-18	만기일시상환	20,000,000
합계				320,000,000

(*1)기준금리결정일에 산정된 기준금리에 연1.35%를 가산한 변동금리 적용.

주석3,4,5,6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 유동성장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다. 또한, 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 유동성장기차입금과 관련하여 당사의 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

(*2) 보고기간말 현재 장기차입금 전액이 1년 이내 상환 예정으로 변경되어 전전기에는 '장기차입금'으로 분류하였던 320,000백만원 전액을 전기에는 '유동성장기차입금'으로 재분류하였습니다.

8. 금융상품

(1) 금융부채의 반기분석

당기말과 전기말 현재 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

차입처	1년 이내	1년~2년 이내	2년 초과	합계
미지급비용	3,432,965	-	-	3,432,965
유동성임대보증금	736,932	-	-	736,932
유동성장기차입금	-	-	-	-
장기차입금	-	320,000,000	-	320,000,000
임대보증금	-	4,663,445	14,458,514	19,121,959
합계	4,169,896	324,663,445	14,458,514	343,291,856

<전기말>

(단위: 천원)

차입처	1년 이내	1년~2년 이내	2년 초과	합계
미지급비용	4,431,607	-	-	4,431,607
유동성임대보증금	781,884	-	-	781,884

차입처	1년 이내	1년~2년 이내	2년 초과	합계
유동성장기차입금	320,000,000	-	-	320,000,000
장기차입금	-	-	-	-
임대보증금	-	5,177,437	12,871,186	18,048,624
합계	325,213,491	5,177,437	12,871,186	343,262,115

(2)유동성위험관리

회사가 자산운용업무를 위탁한 자산관리회사는 차입금 한도를 적정수준으로 유지하고 영업 자금 수요를 충족시킬 수 있도록 유동성에 대한 예측을 항상 모니터링하여 차입금 한도나 약정을 위반하는 일이 없도록 하고 있습니다. 유동성에 대한 예측 시에는 회사의 자금조달 계획, 약정 준수, 회사 내부의 목표재무비율과 같은 외부 법규나 법률 요구사항이 있는 경우 그러한 요구사항을 고려하고 있습니다. 자산관리회사는 상기에서 언급한 예측을 통해 결정된 대로 여유있는 유동성이 확보될 수 있도록 적절한 만기나 충분한 유동성을 제공해주는 이자부 당좌예금, 정기예금, 수시입출금식 예금 등의 금융상품을 선택하여 잉여자금을 투자하고 있습니다.

9. 자본

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

(단위: 원)

구분	제5(당)기말	제4(전)기말
발행할 주식의 총수:	200,000,000주	200,000,000주
1주당 액면금액	5,000	5,000
발행한 주식의 수		
-보통주	250,000주	250,000주
-종류주	950,000주	950,000주
보통주 자본금	1,250,000,000	1,250,000,000
종류주 자본금	4,750,000,000	4,750,000,000

종류주식은 의결권이 있으며, 이익의 배당 및 잔여재산의 분배에 관한 우선주식으로서 종류주식의 배당률은 제3기의 사업연도까지는 사업연도별로 발행가액에 3.25%를 곱한 금액(이하 "우선배당액")을, 제4기의 사업연도 및 그 이후의 사업연도에는 사업연도별로 발행가액에 3.35%를 곱한 금액(이하 "우선배당액")을 보통주식에 우선하

여 배당하되, 종류주식을 배당하지 못한 사업연도가 있는 경우 미배당분은 누적하여 다음 사업연도의 배당 시에 최우선순위로 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 부동산 자산의 매각일이 속한 결산기에는 종류주식에 대한 누적된 미배당분과 우선배당액을 우선적으로 배당하고, 이익배당한도에서 기 배당금액과 회계상 처분이익을 차감한 금액을 보통주식에 배당한 후, 배당가능이익에서 회계상 처분이익을 한도로 감가상각누계금액 및 자본잉여금의 총 감소금액을 합산하여 종류주식에 대해 그 발행가액 상당액, 보통주식에 대하여 발행일로부터 매각일이 속한 사업연도까지의 기간에 대하여 그 발행가액에 연 5.0%의 비율로 산정한 금액을 배당한 후 남은 배당가능이익이 있는 경우 종류주식에 남은 잔액의 50%를 배당하고 나머지는 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 청산 시 종류주식에 대한 누적된 미배당분, 종류주식에 대해 그 발행가액 상당액, 보통주식에 대해 그 발행가액 상당액 등의 순서로 잔여재산을 분배하는 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.

10. 주요 약정사항

(1) 부동산 매매 계약

당사는 2023년 10월 13일 주식회사 국민은행(이지스일반사모부동산투자신탁100호)(이하 "매도인")과 서울시 서초구 서초동 1498-5의 토지와 그 지상에 세워진 건물에 대한 매매계약을 체결하였습니다. 동 계약에 따른 총 매매대금은 520,000백만원이며, 2023년 10월 18일에 매매대금을 완납하고 동일자로 소유권이전절차를 완료하였습니다.

니다.

(2) 자산관리계약

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

구분	수수료	비고
매입수수료	부동산 매입금액의 1.00%	부동산 소유권 이전등기접수일로부터 7일 이내 지급
운용수수료	부동산 매입금액의 약 0.22%	결산 주주총회 이후로부터 7일 이내 지급
매각기본수수료	부동산 매각가액의 0.3%	매각차익이 발생한 경우
매각성과수수료	부동산 매각차익의 10%	종류주식에 대하여 내부수익률이 7% 이상을 달성한 경우

(3) 자산보관계약

당사는 흥국생명보험 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 결산기 단위로 7백만원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

(4) 일반사무관리계약

당사는 주식회사 케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서 및 주식의 발행 그 외 운영에 관한 일반사무 업무등의 위탁계약을 체결하여 결산기 단위로 25백만원을 일반사무관리수수료로 지급하고 있습니다.

(5) 부동산관리위탁계약

당사는 주식회사 케이티에스테이트와 보유 부동산과 관련하여 부동산의 운영 및 시설관리 등의 업무에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 동계약에 의거 약정한 수수료율에 따라 관련 수수료를 지급하고 있습니다.

(6) 부동산담보신탁계약

당사는 흥국생명보험 주식회사와 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주석6에서 설명하고 있습니다.

11. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 현재 당사에 대한 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

(2) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
유의적인 영향력을 행사하는 기업	케이비증권 주식회사(*1)

(*1)케이비증권 주식회사(캡스톤일반사모투자신탁42호(전문)의 신탁업자 지위에서

(3) 당기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(단위: 천원)

특수관계자명	거래명	제5(당)기	제4(전)기
케이비증권 주식회사(*1)	배당금 지급	3,685,000	3,685,000

(*1)케이비증권 주식회사(캡스톤일반사모투자신탁42호(전문)의 신탁업자 지위에서

(4) 당기말 현재 특수관계자와의 중요한 채권·채무내역은 없습니다.

(5) 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.

12. 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.

13. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	제5(당)기	제4(전)기
임원보수	1,800	1,800
세금과공과(*)	287,872	559,565
감가상각비	1,259,519	1,257,135
합계	1,549,191	1,818,500

(*) 간주임대료부가가치세를 포함한 금액입니다.

14. 이익잉여금처분계산서

당기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제5(당)기 2025년 10월 01일부터 2026년 03월 31일까지
 제4(전)기 2025년 04월 01일부터 2025년 09월 30일까지

(단위: 원)

회사명	제5(당)기		제4(전)기	
	처분예정일 2026년 06월 04일		처분확정일 2025년 11월 27일	
I. 미처분이익잉여금		191,838,488		1,451,357,583
1. 전기이월미처분이익잉여금	(4,913,642,417)		(3,656,506,943)	
2. 자본잉여금 이입액	483,327,884		885,477,079	
3. 당기순이익	4,622,153,021		4,222,387,447	
II. 이익잉여금 처분액		(6,365,000,000)		(6,365,000,000)
1. 배당금	6,365,000,000		6,365,000,000	
가. 현금배당(*)	6,365,000,000		6,365,000,000	
III. 차기이월미처분잉여금(미처리결손금)		(6,173,161,512)		(4,913,642,417)

(*) 당사는 관련 법령에 따라 당기 감가상각비를 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

15. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기 및 전기의 보통주 및 우선주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	제5(당)기		제4(전)기	
	보통주	종류주	보통주	종류주
배당금 총액(A)	-	6,365,000,000	-	6,365,000,000
발행주식수(B)	250,000주	950,000주	250,000주	950,000주
주당 배당금(C=A/B)	-	6,700	-	6,700
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	-	134.00%	-	134.00%

(2) 배당성향

당사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	제5(당)기	제4(전)기
배당금 총액(A)	6,365,000,000	6,365,000,000
당기순이익(B)	4,622,153,021	4,222,387,447
배당성향(C=A/B)	137.71%	150.74%

(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.

16. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다. 한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

(단위: 천원)

내역	제5(당)기	제4(전)기
자본잉여금의 이익잉여금 이입	483,328	885,477
장기차입금의 유동성장기차입금으로 재분류	-	3,200,000,000
건설중인자산의 건물 대체	264,789	-
유동성임대보증금 대체	736,932	-
투자활동과 관련된 미지급비용 증가	14,835	-

17. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2026년 06월 04일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코크렘제66호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 10월 01일	부터	2026년 03월 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
투입 인원수	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	4	8	24	24	80	80	-	-	-	-	-	-	108	112
	합계	4	8	24	24	80	80	-	-	-	-	-	-	108	112

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역						
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2026.04.02			1	일	
	주요내용	당해 사업연도 감사 계획 수립					
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주			
	26.04.21-26.04.22		2	2	- 명		계정과목 별 입증감사
	-		-	- 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	-					
	금융거래조회	○	채권채무조회		-	변호사조회	

외부조회	기타조회	-		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회	
	수행시기	2026.04.22		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2026년 05월 06일	코크렙제66호 감사 담당공인회계사	이메일	-재무제표 감사의 목적 -책임구분 -감사진행상황 및 감사결과