

투 자 보 고 서

2018.01.01 부터 2018.12.31 까지

(제 12 기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.03.29

회 사 명 : (주)케이알원기업구조조정부동산투자회사
대 표 이 사 : 림징팅까리나
본점소재지 : 서울시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층
(전화번호) 02-3287-0183
작성책임자 : (회사) (주)케이리츠애파트너스 (직책) 차장
(전화번호) 02-3287-0183 성명 김진숙 (인)



***입력도움말**

1. 제출날짜(YYYY.MM.DD) 및 회사명, 대표이사, 본점소재지 등 내용을 직접 입력하시기 바랍니다.
2. 대표이사와 작성책임자의 도장 스캔본을 '(인)' 위에 각각 삽입 후 마우스 오른쪽버튼을 클릭 하여 '맨 뒤로 보내기'를 클릭하시기 바랍니다.
3. 표지 작성 후 '8부(재무제표) -> 그외 시트' 순으로 작성 바랍니다.

< 목 차 >

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요
 - 1) 회사명
 - 2) 설립일
 - 3) 소재지
 - 4) 사업목적
 - 5) 자산 및 자본금 규모
 - 6) 상장여부
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
2. 회사의 연혁
 - 1) 당해 회사의 연혁
 - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
 - 나) 상호의 변경
 - 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
 - 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
 - 2) 회사가 속해있는 기업집단
 - 가) 기업집단의 개요
 - 나) 기업집단에 소속된 회사
 - 다) 관련법령상의 규제내용 등
3. 자본금 변동상황
 - 1) 자본금 변동상황
 - 2) 자본금 변동예정 등
 - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
 - 1) 주식의 총수
 - 2) 발행한 주식의 내용
 - 3) 자기주식 취득현황
 - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
 - 1) 이익 등의 분배방침
 - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 기말 현재 유가증권 소유현황
 - 1) 유가증권 소유현황
 - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
 - 1) 부동산 임대료수익
 - 2) 부동산 매매손익
 - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
 - 1) 유가증권 매매손익
 - 2) 유가증권 평가손익
 - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

Ⅲ. 자기자본수익률

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

Ⅱ. 업무위탁비용

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

II. 차입처 등

제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

II. 주가변동상황

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

II. 기업회계기준 등의 위반사항

III. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 재무상태표

V. 손익계산서

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

IV. 제재현황

V. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)케이알원기업구조조정부동산투자회사
2) 설립일	2007.10.26
3) 소재지	서울시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층
4) 사업목적	<p>당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 명목회사로 다수의 기관 및 개인투자자들로부터 자금을 확보하여 기업의 재무구조 개선 및 구조조정 목적으로 매각하는부동산을 취득함으로써 대상기업의 재무구조 개선 및 구조조정을 원활히 함을 근본목적으로 하고 있습니다.</p>

5) 자산 및 자본금 규모		(기준일자)	2018.12.31	(단위: 원)
총 자산		1,046,098,148,134		
자 본 금		30,681,525,000		
6) 상장여부	비상장			
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)				
<p>당해 회사의 정관에서는, 부동산투자회사법 제44조와 동일하게 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에 해산사유를 정하고 있습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 존립기간의 만료 - 주주총회의 결의 - 합병 - 파산 - 법원의 해산명령 또는 해산판결 - 부동산투자회사법 제42조의 규정에 의한 설립 인가 취소 통지 				

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2007. 8. 30 발기인총회
- 2007. 9. 18 모집사모(모집규모 : 2,940억원) - 2007. 10. 05 건설교통부의 설립 예비인가 승인 - 2007. 10. 16 창립총회
- 자산관리계약체결(주식회사 케이리츠애포트너스)자산보관계약체결(국민은행)일반사무 위탁계약체결(주식회사 SC펀드서비스)
- 2007. 10. 25 건설교통부의 설립인가 승인
- 2007. 10. 26 회사설립(자본금 : 250억원)
- 2007. 11. 06 부동산 취득(서울스퀘어)

나) 상호의 변경
해당사항없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
해당사항없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
해당사항없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요
해당사항없음

나) 기업집단에 소속된 회사
해당사항없음

다) 관련법령상의 규제내용 등
해당사항없음

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2007. 10.22	정기 자본 금	보통주	5,000,000	5,000	66,580	25,000,000,000	-	-
2007. 11.29	유상 증자	보통주	272,931	5,000	67,050	26,364,655,000	주주배정	5.5%
2008. 01.30	유상 증자	보통주	69,976	5,000	67,166	26,714,535,000	주주배정	1.3%
2008. 08.29	유상 증자	보통주	2,967	5,000	67,418	26,729,370,000	주주배정	0.1%
2009. 03.06	유상 증자	보통주	89,092	5,000	61,734	27,174,830,000	주주배정	1.7%
2009. 05.08	유상 증자	보통주	93,316	5,000	62,155	27,641,410,000	주주배정	1.7%
2009. 07.09	유상 증자	보통주	146,666	5,000	62,046	28,374,740,000	주주배정	2.7%
2009. 09.25	유상 증자	보통주	236,481	5,000	62,161	29,557,145,000	주주배정	4.2%
2009. 11.03	유상 증자	보통주	292,024	5,000	62,205	31,017,265,000	주주배정	4.9%
2018. 07.16	자기 주식 소각	보통주	-67,148	5,000	-	30,681,525,000	-	-

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[6,136,305]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	6,136,305	
나. 의결권 없는 주식		
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[0]	
가. 상법상의 제한		
나. 증권거래법상의 제한		
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한		
라. 부동산투자회사법상의 제한		
마. 기타 법률에 의한 제한		
3. 의결권이 부활된 주식	[]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[6,136,305]	
※ 제 12 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%		6,136,305 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당해 회사의 배당금액은 기본적으로 당기순이익만을 배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.

2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구 분	제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기	제 8 기
당기순이익	25,092,063,274	9,974,659,382	-14,819,168,106	-133,591,157,502	-60,672,760,670
주당순이익	4,089	1,608	-2,389	-21,535	-9,780
이익배당한도	- 364,171,156,185	- 389,277,465,073	- 399,119,200,565	- 383,644,425,058	- 249,781,657,405
배당금총액	0	0	0	0	0
배당성향	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

* 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수

* 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
(상법상 배당가능이익 = 순자산가액 - 자본금 -자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

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

* 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

* 산출근거자료

(단위 : 원)

구 분	제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기	제 8 기
기수시작일	2018-01-01	2017-01-01	2016-01-01	2015-01-01	2014-01-01
기수종료일	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
사업일수	365	365	366	365	365
상법상 배당가능이익	-373,890,815,183	-398,982,878,457	-408,957,537,839	-394,138,369,733	-260,547,212,231
당기감가상각비	9,684,051,318	9,669,805,704	9,802,729,594	10,458,336,995	10,729,947,146
전기이전 감가상각비 초과배당누적액	35,607,680	35,607,680	35,607,680	35,607,680	35,607,680
기초납입자본금	429,306,626,067	409,306,626,067	409,306,626,067	409,306,626,067	409,306,626,067
기말납입자본금	429,172,330,067	429,306,626,067	409,306,626,067	409,306,626,067	409,306,626,067

* 납입자본금은 액면가액이 아닌 발행가액을 기준으로 하여 적용

- 우선주 및 보통주의 배당에 관한 사항

(단위 : 원, %)

구 분	제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기	제 8 기
(우선주) 배당금총액	0	0	0	0	0
(우선주) 배당수익율	-	-	-	-	-
(우선주) 연환산배당율	-	-	-	-	-
(보통주) 배당금총액	0	0	0	0	0
(보통주) 배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
(보통주) 연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
(우선주) 기초납입자본금	0	0	0	0	0
(우선주) 기말납입자본금	0	0	0	0	0
(보통주) 기초납입자본금	429,306,626,067	409,306,626,067	409,306,626,067	409,306,626,067	409,306,626,067
(보통주) 기말납입자본금	429,172,330,067	429,306,626,067	409,306,626,067	409,306,626,067	409,306,626,067

* 납입자본금은 액면가액이 아닌 발행가액을 기준으로 하여 적용

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

2. 기업구조조정부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동 산	토지 및 그 정착물	933,701	95.19	983,550	94.02	94.02	94.02
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동 산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		33,227	3.39	30,344	2.90	2.90	
기타 자산		13,955	1.42	32,204	3.08	3.08	
총 자산	자기자본	30,324	3.09	55,282	5.28	5.28	100.00
	부채	950,559	96.91	990,817	94.72	94.72	

※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제49조의2제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말함

2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

3. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

4. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동 산	토지 및 그 정착물	933,701	95.19	983,550	94.02	94.02	94.02
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동 산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		33,227	3.39	30,344	2.90	2.90	
기타 자산		13,955	1.42	32,204	3.08	3.08	
총 자산	자기자본	30,324	3.09	55,282	5.28	5.28	100.00
	부채	950,559	96.91	990,817	94.72	94.72	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제49조의2제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말함
 2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정
 3. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성
 4. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동 산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
기타 부동 산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	설립시 납입된 주금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동 산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
기타 부동 산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	신주발행으로조성한자금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역 없음				

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금(MMDA)	국민은행	-	18,080	11,303
보통예금(MMDA)	KEB하나은행	-	-	-
정기예금	국민은행	1.66~1.92	4,483	4,367
정기예금	KEB하나은행	1.2~1.81	1,836	1,755
정기예금	우리은행	1.~1.9	3,793	5,381
정기예금(장기)	국민은행	2	3,850	87
정기예금(장기)	우리은행	1.8~2	1,185	7,451
합 계			33,227	30,344

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
서울스퀘어	서울시 중구 남대문5가 541 서울시 중구 봉래동 2가 128	1970. 12. 23	2007. 11. 06	764,900

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		처분		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
서울스퀘어	702,670	288,401		120,812					702,670	409,213	1,111,883	107,705	20,778	983,400
합 계	702,670	288,401	-	120,812	-	-	-	-	702,670	409,213	1,111,883	107,705	20,778	983,400

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
서울스퀘어	132,806.03	109,145.71	82.18%	46,636,905,384	74	427,290
합계	132,806.03	109,145.71	-	46,636,905,384	74	427,290

* 연간총임대료 = 기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말한다.
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말한다.
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말한다.

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

3. 기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.12.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	32,668	24.65%	
	매매손익	-		
	기타 수익	17,880	13.49%	
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		81,989	61.86%	
총 수 익		132,537	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
서울스퀘어	32,668	100.00%	
임대료 수익 계	32,668	100.00%	

2) 부동산 매매손익

(단위 : 백만원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	매매 손익	비율 (%)	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-
매매손익 계	-	-	-	-	-	-	-	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
서울스퀘어	17,880	100.00%	
기타수익 계	17,880	100.00%	

2. 유가증권

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	392	0.48%	
잡이익	22,182	27.05%	
유형자산손상차손환입	59,415	72.47%	
기타수익 계	81,989	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기
당해회사수익률(A)	5.85	2.38	(3.62)	(32.64)
산업평균수익률(B)				
초과수익률	5.85	2.38	(3.62)	(32.64)

※ 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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

* 입력도움말

1. 기수는 표 왼쪽부터 최근 기수를 입력하여 주시기 바랍니다.
2. 산출근거자료 입력 후 인쇄 표시선을 입력도움말 위로 올려 조정하시기 바랍니다.

* 산출근거자료

구 분	제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기
결산기누적순이익	25,092,063,274	9,974,659,382	(14,819,168,106)	(133,591,157,502)
결산기누적개월수	12	12	12	12
연기초납입자본금	429,306,626,067	409,306,626,067	409,306,626,067	409,306,626,067
연기말납입자본금	429,172,330,067	429,306,626,067	409,306,626,067	409,306,626,067

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.12.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	서울스퀘어		
급여	18,000,000	18,000,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	938,110,055	938,110,055		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	5,820,399,774	5,820,399,774		
자산보관수수료	78,968,159	78,968,159		
일반사무 위탁수수료	195,020,399	195,020,399		
기타지급수수료	758,735,027	758,735,027		
유형자산 감가상각비	9,684,051,318	9,684,051,318		
세금과공과	1,567,761,119	1,567,761,119		
광고선전비	95,847,385	95,847,385		
보험료	80,241,212	80,241,212		
수선유지비	1,911,182,817	1,911,182,817		
수도광열비	2,138,597,342	2,138,597,342		
대손상각비				
기타영업비용	540,316,940	540,316,940		
합 계	23,827,231,547	23,827,231,547		

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	케이리츠앤파트너스	運用보수 : 총자산의 연간 0.08%지급 매입보수 : 금육억칠천오백육십만(675,600,000)원 단, 2018년 7월 1일 기준 대상부동산의 임대율이 80%이상(임대차 개시기준)일 경우 연간 운용보수 지급 총액은 총자산가액의 0.11%로 조정한다.	938,110,055
사무수탁수수료	삼성KPMG AAS	총자산의 연간 0.02%	195,020,399
자산보관수수료	국민은행	총자산의 연간 0.008%	78,968,159
합 계		-	1,212,098,613

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재.
 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액				-	
부동산관련 부채 인수	764,900			764,900	
주택도시기금 등 기금수용액				-	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
국민은행외 3개 기관	2017.09.27	550,000	3.30%	만기일시	550,000
ABLESQ Inc.,	2017.09.27	87,000	5.90%	만기일시	87,000
Chamomile(AMT) Pte Ltd	2010.10.07	127,900	15%,22.5%	만기일시	127,900
합 계		764,900	-	-	764,900

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2018.12.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
AHI Holding B.v	최대주주	보통주	6,061,236			6,061,236	
			(98.78%)			(98.78%)	
						0	
계			6,061,236	0	0	6,061,236	
지분율 계			(98.78%)	(0.00%)	(0.00%)	(98.78%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.12.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1					
2					
3					
합계					

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	6,061,236	98.78%	
주요주주					
소액주주					
- 개인					
소액주주	1	50.00%	75,069	1.22%	
- 법인					
합 계	2	100.00%	6,136,305	100.00%	

4. 주식사무

결산일	12월31일	정기 주주총회	매 결산기 종료후 3월 이내
주권의 종류	보통주	공고게재신문	매일경제, 헤럴드경제
명의개서대리인	삼정KPMG AAS		

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미청구공사, 미수수익, 분양미수금, 기타미수금, 선급금, 선급비용, 부가세대금금, 선급법인세, 단기대여금, 유가증권, 재고자산, 유동파생상품자산, 유동보증금, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증금, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증금, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증금, 비유동파생상품부채, 순확정급여부채, 비유동충당부채, 기타비유동부채 등
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 분양수익, 임대료수익, 관리비수익, 부동산평가수익, 배당금수익, 기타영업수익 등
- 2) 영업비용 : 분양원가, 급여, 상여, 퇴직급여, 복리후생비, 자산관리수수료, 부동산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 유형자산감가상각비, 투자부동산감가상각비, 무형자산감가상각비, 세금과공과, 광고선전비, 보험료, 임차료, 교육훈련비, 여비교통비, 통신비, 수선유지비, 청소비, 수도광열비, 대손상각비, 접대비, 판매촉진비, 이자비용, 기타영업비용 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 배당금수익, 유가증권관련이익, 파생상품관련이익, 유형자산관련이익, 투자부동산관련이익, 외화환산이익, 외환차익, 충당부채환입, 기타영업외수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 유가증권관련손실, 파생상품관련손실, 유형자산관련손실, 투자부동산관련손실, 외화환산손실, 외환차손, 기부금, 충당부채전입, 기타영업외비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 12 기 기말 기준일 2018.12.31 현재
 전기 제 11 기 기말 기준일 2017.12.31 현재

회사명: (주)케이알원기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 12 (당)기	기말	제 11 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		47,053,212,390		33,513,179,659
1) 현금및현금성자산	3,345,669,665		9,446,577,702	
2) 단기금융상품	11,503,850,783		10,111,784,069	
3) 매출채권	17,402,034,174		4,924,712,820	
4) 미수수익	8,604,774,557		5,268,407,559	
5) 선급금	40,000,000		4,625,400	
6) 선급비용	6,093,670,554		3,671,638,249	
7) 부가세대금	4,501,507		29,795,650	
8) 선급법인세	58,711,150		55,638,210	
2. 비유동자산		999,044,935,744		947,369,692,148
1) 장기금융상품	15,494,935,744		13,668,301,852	
2) 유형자산	983,550,000,000		933,701,390,296	
토지	702,669,724,092		702,669,724,092	
손상차손누계액(유형자산-토지)	(14,157,998,404)		(54,642,708,737)	
건물	409,213,502,399		409,213,502,399	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(107,704,902,379)		(98,134,083,967)	
손상차손누계액(유형자산-건물)	(6,620,039,499)		(25,550,002,188)	
기타(유형자산-건물)	2,211,830,931		2,093,842,931	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(2,062,117,140)		(1,948,884,234)	
자 산 총 계		1,046,098,148,134		980,882,871,807
II. 부채				
1. 유동부채		7,976,644,885		11,212,462,230
1) 기타선수금	524,287,745		530,141,448	
2) 미지급금	4,849,136		4,849,136	
3) 미지급비용	1,807,707,520		2,971,015,850	
4) 예수금	17,599,846			
5) 부가세예수금	432,831,377		129,401,835	
6) 미지급배당금	4,048,554,972		4,066,154,818	
7) 유동보증금	1,140,814,289		3,510,899,143	
2. 비유동부채		982,839,988,365		939,346,661,967
1) 장기차입금	631,650,369,579		628,800,333,681	
2) 비유동사채	127,522,178,847		127,313,784,476	
3) 비유동보증금	20,481,685,413		14,825,826,519	
4) 기타비유동부채	203,185,754,526		168,406,717,291	
부 채 총 계		990,816,633,250		950,559,124,197
III. 자 본				
1. 자본금		30,681,525,000		31,017,265,000
1) 보통주자본금	30,681,525,000		31,017,265,000	
2. 자본잉여금		398,490,805,067		398,289,361,067
1) 주식발행초과금	374,157,056,656		378,289,361,067	
2) 기타	24,333,748,411		20,000,000,000	
3. 자본조정				
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		(373,890,815,183)		(398,982,878,457)
자 본 총 계		55,281,514,884		30,323,747,610

부 채 및 자 본 총 계		1,046,098,148,134		980,882,871,807
---------------	--	-------------------	--	-----------------

V. 손 익 계 산 서

당기 제 12 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 11 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)케이알원기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	22,117,008,270	50,548,054,172	10,993,005,322	39,997,715,247
1) 임대료수익	18,152,197,445	32,668,433,546	8,360,175,908	23,767,882,254
2) 관리비수익	4,133,873,652	16,358,741,304	2,911,299,998	12,331,735,614
3) 기타영업수익	(169,062,827)	1,520,879,322	(278,470,584)	3,898,097,379
II. 영업비용	5,734,996,490	23,827,231,547	3,400,780,999	23,662,175,678
1) 급여	4,500,000	18,000,000	4,500,000	18,000,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	275,238,225	938,110,055	195,796,396	784,265,570
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	1,527,132,779	5,820,399,774	1,321,892,106	5,308,886,879
4) 자산보관수수료	20,017,325	78,968,159	19,579,639	78,426,555
5) 일반사무위탁수수료	49,443,313	195,020,399	48,349,099	193,666,391
6) 기타지급수수료	260,164,102	758,735,027	(2,236,366,758)	606,186,456
7) 유형자산감가상각비	2,423,523,794	9,684,051,318	2,417,451,426	9,669,805,704
8) 세금과공과	630,533,357	1,567,761,119	603,116,717	1,481,342,089
9) 광고선전비	45,417,285	95,847,385	70,392,000	160,153,700
10) 보험료	20,434,115	80,241,212	20,096,092	83,583,868
11) 수선유지비	439,357,753	1,911,182,817	594,343,988	1,726,034,585
12) 수도광열비	(247,494,348)	2,138,597,342	(270,537,586)	1,968,211,862
13) 대손상각비				
14) 기타영업비용	286,728,790	540,316,940	612,167,880	1,583,612,019
III. 영업이익	16,382,011,780	26,720,822,625	7,592,224,323	16,335,539,569
IV. 영업외수익	59,507,821,746	81,988,839,870	1,269,466,207	77,938,996,033
1) 이자수익	72,747,134	391,833,170	93,221,065	345,858,783
2) 기타영업외수익	59,435,074,612	81,597,006,700	1,176,245,142	77,593,137,250
V. 영업외비용	21,487,044,666	83,617,599,221	20,837,039,580	84,299,876,220
1) 이자비용	21,487,044,627	83,617,599,162	20,836,654,580	84,299,489,261
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 기타영업외비용	39	59	385,000	386,959
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	54,402,788,860	25,092,063,274	(11,975,349,050)	9,974,659,382
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	54,402,788,860	25,092,063,274	(11,975,349,050)	9,974,659,382
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	54,402,788,860	25,092,063,274	(11,975,349,050)	9,974,659,382
X I. 주당이익		4,089		

VI. 이익잉여금처분계산서

당기 제 12 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 11 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)케이알원기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	처분예정일	2019.03.29	처분확정일	2018.03.30
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(373,890,815,183)		(398,982,878,457)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(398,982,878,457)		(408,957,537,839)	
2. 당기순이익(손실)	25,092,063,274		9,974,659,382	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금				
종류주현금배당금				
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(373,890,815,183)		(398,982,878,457)

Ⅶ. 현금흐름표

당기 제 12 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 11 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)케이알원기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		(2,628,411,431)		(23,166,547,296)
1. 당기순이익(손실)		25,092,063,274		9,974,659,382
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		(11,572,696,989)		(9,234,422,692)
1) 법인세비용				
2) 이자수익				
3) 이자비용	60,284,599,151		58,534,434,483	
4) 감가상각비	9,684,051,318		9,669,805,704	
5) 유가증권관련손실(이익)				
6) 파생상품관련손실(이익)				
7) 유형자산관련손실(이익)	(59,414,673,022)			
8) 투자부동산관련손실(이익)				
9) 외화환산손실(이익)				
10) 기타	(22,126,674,436)		(77,438,662,879)	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(16,147,777,716)		(23,906,783,986)
1) 재고자산의 변동				
2) 금융상품의 변동				
3) 매출채권의 변동				
4) 투자부동산의 변동				
5) 미청구공사의 변동				
6) 미수수익의 변동	(3,336,366,998)		(5,130,045,327)	
7) 분양미수금의 변동				
8) 기타미수금의 변동	(12,477,321,354)		(4,835,748,365)	
9) 선금금의 변동	(35,374,600)			
10) 선금비용의 변동	(2,422,032,305)		(3,621,475,055)	
11) 매입채무의 변동				
12) 초과청구공사의 변동				
13) 분양선수금의 변동				
14) 기타선수금의 변동	(5,853,703)		319,707,991	
15) 선수수익의 변동				
16) 미지급금의 변동	0		(713,780)	
17) 미지급비용의 변동	(1,482,253,541)		(3,890,709,772)	
18) 예수금의 변동	0			
19) 보증금의 변동	3,285,774,040		(6,098,034,808)	
20) 퇴직금의 지급				
21) 사외적립자산(퇴직보형예치금)의 변동				
22) 기타	325,650,745		(649,764,870)	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		(3,338,200,606)		7,421,131,960
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		22,452,544,373
1) 매도가능금융자산의 처분				
2) 만기보유금융자산의 처분			22,452,544,373	
3) 관계기업투자주식의 처분				
4) 종속기업투자주식 처분				
5) 유형자산의 처분				
6) 투자부동산의 처분				
7) 기타				

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(3,338,200,606)		(15,031,412,413)
1) 매도가능금융자산의 취득	3,218,700,606		15,031,412,413	
2) 만기보유금융자산의 취득				
3) 관계기업투자주식의 취득				
4) 종속기업투자주식의 취득				
5) 유형자산의 취득	119,500,000			
7) 투자부동산의 취득				
8) 기타				
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		(134,296,000)		10,631,826,060
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		10,631,826,060
1) 주식의 발행				
2) 단기차입금의 차입				
3) 장기차입금의 차입				
4) 사채의 발행				
5) 기타			10,631,826,060	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(134,296,000)		0
1) 단기차입금의 상환				
2) 장기차입금의 상환				
3) 사채의 상환				
4) 배당금의 지급				
5) 기타	134,296,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(6,100,908,037)		(5,113,589,276)
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(6,100,908,037)		(5,113,589,276)
VII. 기초 현금및현금성자산		9,446,577,702		14,560,166,978
VIII. 기말 현금및현금성자산		3,345,669,665		9,446,577,702

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일 자	항 목	내 용
2018.05.15	1분기 투자보고서 제출	
2018.08.14	2분기 투자보고서 제출	
2018.07.25	자본금 변경 보고	자기주식 소각으로 인한 자본금 변경등기
2018.09.20	임원변경사항 보고	기타비상무이사변경_ (변경전)옹설리 (변경후)얀사잉마리
2018.11.14	3분기 투자보고서 제출	
2018.12.26	임원변경사항 보고	사내이사 중임 _ 림징땡까리나 기타비상무이사 중임 _ 구리링 기타비상무이사 중임 _ 얀사잉마리

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

거래현황 없음

Ⅳ. 제재현황

제재현황 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	준수
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	준수
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

주식

제 12 기 : 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지

제 11 기 : 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

주식회사 케이알원기업구조조정부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 케이알원기업구조조정부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 서울특별시 중구 한강대로 416의 대지 및 지상의 서울스퀘어(구, 대우센터빌딩)를 취득, 관리, 개량, 처분 및 임대 등의 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 2007년 10월 26일에 설립되었습니다. 회사의 본점소재지는 서울시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층 (주)케이리츠앤파트너스 내에 두고 있으며, 회사의 존립기간은 설립일로부터 11년이었지만, 2017년 7월 28일 주주총회결의에서 존립기간이 삭제되었습니다.

회사의 설립시 자본금은 25,000백만원이었으나, 설립 이후 수차의 유상증자를 실시하여 당기말 현재의 납입자본금은 30,682백만원입니다.

당기말 현재 회사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주명	보통주식수(주)	지분율(%)
AHI Holding B.V.	6,061,236	98.78
대한전선(주)	75,069	1.22
합계	6,136,305	100.00

2. 중요한 회계정책

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

2.1 재무제표 작성기준

회사는 2011년 1월 1일 이후에 개시하는 연차보고기간부터 대한민국의 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

2.2 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2.3 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다.

회사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 감가상각방법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

구분	추정내용연수	감가상각방법
건물	40년	정액법
기타의 유형자산	5년	정액법

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가 절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

2.4 비금융자산의 손상

아직 사용가능하지 않은 무형자산은 매 보고기간말 손상검사를 실시하고 있습니다. 사업결합으로 취득한 영업권 및 감가상각 또는 상각하는 자산의 경우는 장부금액이 회수가능하지 않을 수도 있음을 나타내는 환경의 변화나 사건과 같이 자산손상을 시사하는 징후가 있다면 손상검사를 수행하고 있습니다. 단, 유형자산의 경우에는 이러한 손상징후가 있다고 판단되고, 당해 유형자산(개별 자산 또는 유형자산만으로 구성된 현금창출단위 포함)의 사용 및 처분으로부터 기대되는 미래의 현금흐름총액의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액을 초과하는 장부금액으로 인식하고 있습니다. 회수가능액은 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 손상을 측정하기 위한 목적으로 자산을 별도의 식별 가능한 현금흐름을 창출하는 가장 하위 수준의 집단(현금창출단위)으로 그룹화하고 있습니다.

손상검사 목적상 사업결합으로 취득한 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과의 혜택을 받게될 것으로 기대되는 각 현금창출단위에 취득일로부터 배분되며, 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우에는 우선 현금창출단위에 배분된 영업권의 장부금액을 감소시키고, 그 다음 현금창출단위에 속하는 다른 자산에 각각 장부금액에 비례하여 배분하고 있습니다.

손상차손이 인식된 영업권 이외의 비금융자산은 매 보고일에 손상차손의 환입가능성을 검토하고 있으며, 손상된 영업권은 추후 회복될 수 없습니다.

2.5 당기법인세와 이연법인세

회사는 법인세비용을 법인세법 등의 법령에 의하여 당기에 부담할 법인세 등에 당기 이연법인세의 변동액을 가감하여 산출하고 있습니다. 법인세비용과 법인세법 등의 법령에 의하여 당기에 부담하여야 할 금액과의 차이는 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 계상하고 차기 이후에 발생하는 이연법인세자산 또는 이연법인세부채와 상계처리됩니다. 한편, 회사는 법인세법 제51조의2에 의하여 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바 실질적으로 납부할 법인세 등은 없으므로 일시적 차이에 의한 법인세 효과는 계상하지 않았습니다. 한편, 당기말 현재 회사의

이월결손금은 338,430백만원 이며, 2024년~2028년까지 이월가능 합니다.

2.5 수익인식

회사는 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대차계약에 의하여 약정된 임대수익으로 인식하고 있습니다.

2.6 차입금할인차금 및 사채할인발행차금

회사는 차입금할인차금 및 사채할인발행차금을 차입시점 및 사채발행시점부터 최종상환시까지의 기간에 걸쳐 유효이자율법을 적용하여 상각하고, 동 상각액을 이자비용에 가산하여 처리하고 있습니다.

2.7 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당기와 전기말 현재 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

구분	당기	전기
보통예금	3,345,670	9,446,578

4. 사용이 제한된 예금 등

당기와 전기말 현재 사용이 제한되어 있는 예금 등의 내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

과목	구분	질권자	당기	전기	제한사유
단기금융상품	정기예금	(주)삼성생명 보험 외	11,503,851	10,111,784	장기차입금 및 임 대보증금 담보
장기금융상품	정기예금,MMDA		15,494,936	13,668,302	
계			26,998,787	23,780,086	

5. 유형자산

당기와 전기 중 유형자산의 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

<당기>

구 분	토지(*1)	건물(*1)	기타의유형자산	합계
기초	648,027,015	285,529,417	144,959	933,701,391
취득(대체)	-	-	117,987	117,987
감가상각	-	(9,570,818)	(113,233)	(9,684,051)
손상차손환입(*2)	40,484,710	18,929,963	-	59,414,673
기말	688,511,725	294,888,562	149,713	983,550,000
취득원가	702,669,724	409,213,502	2,211,830	1,114,095,056
상각누계액	-	(107,704,901)	(2,062,117)	(109,767,018)
손상차손누계액	(14,157,999)	(6,620,039)	-	(20,778,038)

(*1) 토지와 건물은 장기차입금 및 사채에 대한 근저당권과 임대계약과 관련하여 임차권 및 전세권이 설정 되어 있습니다.

(*2) 토지와 건물은 과거기간에 인식한 손상차손이 감소된 것을 시사하는 징후가 있다고 판단하여 회수가능가액 및 과거 손상차손 인식 전 장부금액의 감가상각 후 잔액을 한도로 하여 초과하는 장부금액을 유형자산손상차손환입으로 인식하였습니다.

<전기>

구 분	토지(*)	건물(*)	기타의유형자산	합계
기초	648,027,015	295,100,235	277,750	943,405,000
취득(대체)	-	-	(33,804)	(33,804)
감가상각	-	(9,570,818)	(98,987)	(9,669,805)
기말	648,027,015	285,529,417	144,959	933,701,391
취득원가	702,669,724	409,213,502	2,093,843	1,113,977,069
상각누계액	-	(98,134,083)	(1,948,884)	(100,082,967)
손상차손누계액	(54,642,709)	(25,550,002)	-	(80,192,711)

(*) 토지와 건물은 장기차입금 및 사채에 대한 근저당권과 임대계약과 관련하여 임차권 및 전세권이 설정 되어 있습니다.

당기 및 전기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가는 355,602백만원(331,260백만원)입니다.

당기말 현재 회사의 건물은(주)에이스화재해상보험 등에 부보액 687,186백만원의 재산종합보험에 가입하고 있습니다. 그 외 회사는 영업배상책임보험, 가스배상책임보험, 화재보험 등에 가입하고 있습니다

한편, 회사는 상기 유형자산에 대하여 다수의 임차인과 운용리스계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기말 현재 기대되는 미래 최소리스료의 내역은 다음과 같습니다(단위 : 천원).

	당기	전기
1년 이내	48,170,871	34,229,846
1년 초과 5년 이내	189,605,727	118,195,338
5년 초과	266,795,008	145,721,761
합계	504,571,606	298,146,945

6. 담보제공자산

당기 및 전기말 현재 회사의 토지와 건물은 장기차입금과 관련하여 삼성생명보험(주) 등 금융기관에 채권최고액 765,115백만원(전기말: 765,835백만원)의 근저당권이 설정되어 있으며, 사채와 관련하여 채권최고액 166,270백만원(전기말: 166,270백만원)의 근저당권이 설정되어 있습니다. 회사는 대주단과 재산종합보험 양도계약을 체결 하였습니다. 한편, 당기말 현재 회사의 건물은 임대계약과 관련하여 2,345백만원의 임차권과 1,237백만원의 전세권이 설정되어 있습니다.

7. 차입금 및 사채

(1) 장기차입금

당기와 전기말 현재 회사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

구 분	차입처	연이자율(%)	당기	전기
		만기		
선순위	삼성생명보험(주)	3.3 2020.09.27	220,000,000	220,000,000
	새마을금고중앙회		150,000,000	150,000,000
	(주)KB손해보험		100,000,000	100,000,000
	국민은행(주)		80,000,000	80,000,000
	소계		550,000,000	550,000,000
중순위	에이블레스큐(주)	5.9 2020.09.27	87,000,000	87,000,000
	소계		87,000,000	87,000,000
장기차입금 계			637,000,000	637,000,000
차입금할인차금			(5,349,630)	(8,199,666)
유동성대체			-	-
차감계			631,650,370	628,800,334

(*) 당기 및 전기말 현재 회사의 토지와 건물 및 장단기투자자산이 담보로 제공되어 있습니다(주석 4, 5와 6 참조).

회사는 장기차입금에 대하여 DSCR(Debt Service Coverage Ratio)을 1.0이상 유지하여야 하며 DSCR은 일정기간 동안 회사가 임대료, 관리비 또는 기타수익의 형태로 수취한 현금 중에서 해당기간 동안 발생한 운영경비와 임대보증금을 제외한 금액을 동 기간에 지급해야 하는 이자금액으로 나눈 것입니다. 이를 통해 채권자는 대출금의 이자 회수에 대한 위험도를 부동산의 운영수익과 연관하여 측정할 수 있습니다.

(2) 사채

당기와 전기말 현재 회사의 사채 내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

인수인	발행일	만기일	이자율(%)	당기	전기
CHAMOMILE(AMT) PTE. LTD.	2010-09-30	2020-09-27	15.00	81,900,000	81,900,000
			22.50	46,000,000	46,000,000
소계				127,900,000	127,900,000
사채할인발행차금				(377,821)	(586,216)

인수인	발행일	만기일	이자율(%)	당기	전기
유동성대체				-	-
차감계				127,522,179	127,313,784

(*) 당기 및 전기말 현재 회사의 토지와 건물 및 지배회사인 AHI Holding B.V.의 회사에 대한 보유주식이 상기 사채에 대한 담보로 제공되어 있습니다.

(3) 유동성 위험

당기말 현재 회사는 유동성위험을 관리할 수 있도록 현금및 현금성자산 및 단기금융상품에 각각 3,345,670천원(전기말: 9,446,578천원) 및 11,503,851천원(전기말: 10,111,784천원)을 투자하고 있습니다.

당기와 전기말 현재 회사의 만기 분석내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

<당기>

구분	3개월 미만	3개월 초과 1년 이하	1년 초과 2년 이하	2년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
차입금	5,741,014	17,591,986	654,494,928	-	-	677,827,928
사채	-	-	455,398,588	-	-	455,398,588
미지급금	4,849	-	-	-	-	4,849
미지급배당금	4,048,555	-	-	-	-	4,048,555
임대보증금	100,000	1,040,814	1,466,462	5,932,109	13,083,115	21,622,500
합계	9,894,418	18,632,800	1,111,359,978	5,932,109	13,083,115	1,158,902,420

<전기>

구분	3개월 미만	3개월 초과 1년 이하	1년 초과 2년 이하	2년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
차입금	5,741,014	17,591,986	23,333,000	654,494,929	-	701,160,929
사채	-	-	-	488,376,521	-	488,376,521
미지급금	4,849	-	-	-	-	4,849
미지급배당금	4,066,155	-	-	-	-	4,066,155
임대보증금	887,423	2,623,476	1,430,845	3,461,927	9,933,054	18,336,725
합계	10,699,441	20,215,462	24,763,845	1,146,333,377	9,933,054	1,211,945,179

당기와 전기말 현재 분석에서 계약 만기일까지의 잔여기간에 따른 만기별 구분에 포함된 현금흐름은 현재가치 할인을 하지 않은 금액으로 이자를 포함한 금액입니다.

8. 자본금

당기말 현재 회사의 자본금내역은 다음과 같습니다.

- 발행할 주식의 총수: 보통주 20,000,000주
- 1주당 액면금액: 5,000원
- 발행한 주식수: 보통주 6,136,305주
- 자본금: 30,681,525천원

9. 결손금

당기의 결손금처리계산서는 2019년 3월 29일 주주총회에서 확정될 예정입니다. (전기처리 확정일: 2018년 3월 30일)(단위:천원).

과 목	당기		전기	
미처리결손금		(373,890,815)		(398,982,879)
전기이월미처리결손금	(398,982,879)		(408,957,538)	
당기순손익	25,092,064		9,974,659	
결손금처리액	-		-	
차기이월미처리결손금		(373,890,815)		(398,982,879)

10. 부가가치 계산에 필요한 항목

당기와 전기 중 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 그 금액은 다음과 같습니다 (단위:천원).

구 분	당기	전기
급여	18,000	18,000
세금과공과	1,567,761	1,481,212
감가상각비	9,684,051	9,669,806
합계	11,269,812	11,169,018

11. 현금 유·출입이 없는 중요한 거래

당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래의 주요내역은 다음과 같습니다.
(단위:천원)

구 분	당기	전기
임대보증금 비유동성대체	1,070,814	1,058,790
미지급비용 비유동성대체	318,945	168,406,717
장기차입금 비유동성대체	-	628,800,334
사 채 비유동성대체	-	127,313,784
단기금융상품 비유동성대체	-	8,632,864
합계	1,389,759	934,212,489

12. 특수관계자거래

(1) 지배·종속기업 등 현황

당기말 현재 회사의 지배기업은 AHI Holding B.V.(지분을 98.78%)입니다.

(2) 특수관계자와의 거래내역

당기 중 회사는 기타 특수관계자인CHAMOMILE (AMT) PTE. LTD.와의 거래에서
이자비용 57,226,169천원 및 잡이익 22,128,186천원(전기: 이자비용 55,818,119천
원, 잡이익 77,472,467천원)을 인식하였습니다. 당기 중 회사는 (주)케이리츠앤파트
너스와 업무위탁계약을 체결하고 있으며 계상한 지급수수료는 938,110천원(전기: 7
84,265천원)입니다. 한편, 당기 중 주요 경영진에 대한 보상(단기종업원 급여)은 18,0
00천원(전기:18,000천원)입니다.

회사는 지속적인 영업을 영업을 위한 자본확충 및 지급능력을 고려하여 사채권자인
CHAMOMILE (AMT) PTE. LTD.로부터 당기 중에 22,128,186천원의 미지급이자를
면제 받았고, 이를 손익계산서의 잡이익으로 인식하였습니다.

또한, 전기 중 AHI Holding B.V.로부터 차입약정준수의 목적으로 20,000,000천원의

주주기여금을 받았고, 이를 기타자본잉여금의 항목으로 인식 하였습니다.

(3) 특수관계자에 대한 자산·부채의 내역

당기말 현재 회사는 지배기업인 AHI Holding B.V.에 대한 미지급배당금 3,710,696천원 및 기타 특수관계자인 CHAMOMILE (AMT) PTE. LTD.에 대한 사채 127,522,179천원(전기: 127,313,784천원) 및 미지급이자 203,185,755천원(전기: 168,087,772천원)을 계상하고 있습니다.

(4) 지급보증 및 담보제공

지배기업인 AHI Holding B.V.는 회사의 사채발행을 위하여 CHAMOMILE (AMT) PTE. LTD.에게 지배기업의 보유주식 6,061,236주를 담보로 제공하였습니다.

또한, 기타 특수관계자인 CHAMOMILE (AMT) PTE. LTD.는 회사가 DSCR(Debt Service Coverage Ratio)을 1.0이상으로 유지하지 못했을 경우 보조금 등을 지원하여 DSCR 유보계좌에 충분한 금원을 유보하도록 하는 약정을 맺고 있습니다.

13. 약정사항 및 우발채무

(1) 자산관리계약

회사는 (주)케이리츠엔파트너스와 자산의 투자·운용업무 및 부수업무의 위탁계약을 체결하여 매년 총자산가액의 일정비율(0.11%)에 해당하는 금액을 관리수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 938,110천원이며, 당기말 현재 미지급수수료는 275,238천원입니다.

(2) 일반사무수탁계약

회사는 KPMG 삼정AAS와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 회사 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매년 총자산가액의 일정비율(0.02%)에 해당하는 금액을 수탁수수료로 지급하고 있습니다.

이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 195,020천원이며, 당기말 현재 미지급수수료는 49,443천원입니다.

(3) 자산보관계약

회사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무의 위탁계약을 체결하여 매년 총자산가액의 일정비율(0.008%)에 해당하는 금액을 보관수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 78,968천원이며, 당기말 현재 미지급수수료는 20,017천원입니다.

(4) 부동산관리위탁계약

회사는 (주)케이리츠앤파트너스를 통해 세빌스코리아와 부동산의 관리에 대한 업무를 위탁하는 부동산관리위탁계약을 체결하고 있습니다.

14. 보고기간후 사건

(1) 재무제표 확정일과 승인기관

회사의 당기 재무제표는 2019년 3월 14일 개최된 이사회에서 승인되었으며, 2019년 3월 29일 개최될 예정인 정기 주주총회에서 수정되어 승인될 수 있습니다.

(2) 부동산매매계약 체결

회사는 임대차 계약 등 제반 권리와 의무를 포함한 부동산매매계약 체결건을 2019년 1월 31일에 개최된 이사회에서 승인하였으며, 2019년 2월 15일 개최된 임시 주주총회에서 최종 승인하였습니다.