

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.05.31 까지

(제 13 기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.07.31

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



< 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) 발기인에 관한 사항
 - 4) 이사 및 감사에 관한 사항
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)	2019.05.31	(단위: 원)
총 자산		4,762,962,785		
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 케이리츠앤파트너스)자산보관계약체결(국민은행)일반사무 위탁계약체결(주식회사 SC펀드서비스)
- 2007. 10. 25 건설교통부의 설립인가 승인
- 2007. 10. 26 회사설립(자본금 : 250억원)
- 2007. 11. 06 부동산 취득(서울스퀘어)
- 2019. 03. 22 보유부동산 매각 완료(서울스퀘어)
- 2019. 05. 31 주주총회(2019.05.31)결의에 따른 해산(해산등기일 : 2019.05.31)

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) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
황선혁	1973.07.12	- 모건스탠리 아시아 부동산 투자사업부 상무	

* 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

4) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
청산인	황민호	1972.01.08	- 2005.4월~2006.3월 법무 법인 황민호 법률사무소 - 2006.4월~2015.6월 법무 법인 한민 - 2015.7월~현재 법무법인 덕민	
감사	김찬호	1973.05.14	- 2016년~ 이촌회계법인 근무 - 2002년부터 2016년까지 삼덕회계법인 근무 - 2001년부터 2002년까지 모건스탠리프라퍼티즈코리 아 근무 - 2000년부터 2001년까지 한국IBM 근무 (금융기관 risk management 컨설팅) - 1997년부터 2000년까지 안진회계법인 근무 - 현재 이촌회계법인 공인 회계사(이사)	

* 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2007. 10.22	설립 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	-	-1.1%

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 13 기 정기총회 참석주식수 참석률: 0.00%		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 13 기	제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기
당기순이익	-37,220,922,751	25,092,063,274	9,974,659,382	-14,819,168,106	-133,591,157,502
주당순이익	-6,066	4,089	1,608	-2,389	-21,535
이익배당한도	- 426,816,919,416	- 364,171,156,185	- 389,277,465,073	- 399,119,200,565	- 383,644,425,058
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)

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	983,550	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		30,344	2.90	3,985	83.66	83.66	
기타 자산		32,204	3.08	778	16.34	16.34	
총 자산	자기자본	55,282	5.28	706	14.81	14.81	100.00
	부채	990,817	94.72	4,057	85.19	85.19	

※ 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	983,550	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		30,344	2.90	3,985	83.66	83.66	
기타 자산		32,204	3.08	778	16.34	16.34	
총 자산	자기자본	55,282	5.28	706	14.81	14.81	100.00
	부채	990,817	94.72	4,057	85.19	85.19	

- ※ 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
매각	서울스퀘어	서울시 중구 남대문5가 541 서울시 중구 봉래동 2가 128	2019.03.22	988,280	1,402	

※ 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	-	11,303	3,985
정기예금	국민은행	1.66~1.92	4,367	
정기예금	KEB하나은행	1.2~1.81	1,755	
정기예금	우리은행	1.~1.9	5,381	
정기예금(장기)	국민은행	2	87	
정기예금(장기)	우리은행	1.8~2	7,451	661
합 계			30,344	5,308

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	-	-	-	-

※ 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		121,793			702,670	410,194	-	-	-			-
합 계	702,670	288,401	-	121,793	-	-	702,670	410,194	-	-	-	-	-	-

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
서울스퀘어	-	-		-	-	
합계	-	-	-	-	-	

* 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 : 2019.01.01 ~ 2019.05.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	- 3,971	-67.03%	
	매매손익	5,363	90.53%	
	기타 수익	4,487	75.74%	
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		45	0.76%	
총 수 익		5,924	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
서울스퀘어	(3,971)	100.00%	
임대료 수익 계	(3,971)	100.00%	

2) 부동산 매매손익

(단위 : 백만원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	매매 손익	비율 (%)	비고
서울스퀘어	1,115,076	-20,778	111,381	982,917	988,280	5,363		
매매손익 계	1,115,076	-20,778	111,381	982,917	988,280	5,363	-	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
서울스퀘어	4,487	100.00%	
기타수익 계	4,487	100.00%	

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	37	82.22%	
기타	8	17.78%	
기타수익 계	45	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 13 기	제 12 기	제 11 기	제 10 기
당해회사수익률(A)	(19.57)	5.85	2.38	(3.62)
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(19.57)	5.85	2.38	(3.62)

※ 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

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2019.01.01 ~ 2019.05.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	서울스퀘어		
급여	7,500,000	7,500,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	1,442,329,307	1,442,329,307		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	1,380,522,721	1,380,522,721		
자산보관수수료	17,524,441	17,524,441		
일반사무 위탁수수료	43,278,500	43,278,500		
기타지급수수료	6,205,173,256	6,205,173,256		
유형자산 감가상각비	1,614,212,018	1,614,212,018		
세금과공과	408,093,814	408,093,814		
광고선전비	44,574,017	44,574,017		
보험료	19,594,999	19,594,999		
수선유지비	295,487,289	295,487,289		
수도광열비	760,197,573	760,197,573		
기타영업비용	2,455,020	2,455,020		
합 계	12,240,942,955	12,240,942,955		

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	케이리츠앤파트너스	(1)2019년3월22일까지의 업무수행에 따른 수수료 : 금 242,329,307 원 (2)특별 보수 - 1 (부동산 처분 지원을 위한 특별 보수) : 금 1,200,000,000 원 - 8억원은 제5항에 명시되어 있는 바와 같이 매매 계약에 따른 거래가 완료된 이후 소유권이전등기 완료 시 지급되어야 함 - 4억원은 제5항에 명시되어 있는 바와 같이 KR1 의 해산을 승인하는 주주총회 결의 시점에 지급되 어야 함 (3)특별 보수 - 2 (해산 및 청산을 위한 특별보 수) : 금 500,000,000 원 - 제5항에 명시되어 있는 바와 같이 잔여 자산의 분배 시 지급되어야 함	1,442,329,307
사무수탁수수료	삼정KPMG AAS	2019년1월1일부터 제16조에 따른 "갑"의 청산등기 일까지의 수수료는 금 113,272,123원(부가세별도) 으로하고 아래와 같이 구분한다. (1)2019년3월22일까지의 업무수행에 따른 수수료 : 금 43,278,500원 (2)2019년3월23일부터 잔여재산분배일까지의 업무 수행에 따른 수수료(잔여재산분배 시점에 지급): 금 69,993,623원	43,278,500
자산보관수수료	국민은행	2019년1월1일부터 제29조에 따른 "갑"의 청산등기 일까지의 수수료는 금45,846,327원(부가세별도)으 로하고 아래와 같이 구분한다. (1)2019년3월22일까지의 업무수행에 따른 수수료 : 금 17,524,441원 (2)2019년3월23일부터 잔여재산분배일까지의 업무 수행에 따른 수수료(잔여재산분배 시점에 지급): 금 28,341,997원	17,524,441
합 계		-	1,503,132,248

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자문회사·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				-	
주택도시기금 등 기금수용액				-	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
합 계		-	-	-	-

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.05.31 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%)	
계			6,061,236			6,061,236	
지분율 계			(98.78%)			(98.78%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2019.05.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1					
2					
3					
합계					

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.05.31 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	5월31일	정기 주주총회	매 결산기 종료후 3월 이내
주권의 종류	보통주	공고게재신문	매일경제, 헤럴드경제
명의개서대리인	매일경제, 헤럴드경제		

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, 부가세대급금, 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, 충당부채환입, 기타영업외비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

'연결대상자회사가 있는 회사의 연결재무제표는 감사보고서를 참고하라'는 내용을 포함하여 작성하시기 바랍니다.

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 13 기 기말 기준일 2019.05.31 현재
 전기 제 12 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)케이알원기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기	기말	제 12 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		4,101,462,785		47,053,212,390
1) 현금및현금성자산	3,984,560,700		3,345,669,665	
2) 단기금융상품	0		11,503,850,783	
3) 매출채권	31,239,921		17,406,535,681	
4) 미수수익	68,288,564		8,604,774,557	
5) 선급금	0		40,000,000	
6) 선급비용	0		6,093,670,554	
7) 부가세대급금	0		0	
8) 선급법인세	17,373,600		58,711,150	
2. 비유동자산		661,500,000		999,044,935,744
1) 장기금융상품	661,500,000		15,494,935,744	
2) 유형자산	0		983,550,000,000	
토지			702,669,724,092	
손상차손누계액(유형자산-토지)			(14,157,998,404)	
건물			409,213,502,399	
감가상각누계액(유형자산-건물)			(107,704,902,379)	
손상차손누계액(유형자산-건물)			(6,620,039,499)	
기타(유형자산-건물)			2,211,830,931	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)			(2,062,117,140)	
자 산 총 계		4,762,962,785		1,046,098,148,134
II. 부 채				
1. 유동부채		4,057,371,832		7,976,644,885
1) 기타선수금	0		524,287,745	
2) 미지급금	0		4,849,136	
3) 미지급비용	8,816,860		1,807,707,520	
4) 예수금	0		17,599,846	
5) 부가세예수금	0		432,831,377	
6) 미지급배당금	4,048,554,972		4,048,554,972	
7) 유동보증금	0		1,140,814,289	
2. 비유동부채		0		982,839,988,365
1) 장기차입금	0		631,650,369,579	
2) 비유동사채	0		127,522,178,847	
3) 비유동보증금	0		20,481,685,413	
4) 기타비유동부채	0		203,185,754,526	
부 채 총 계		4,057,371,832		990,816,633,250
III. 자 본				
1. 자본금		30,681,525,000		30,681,525,000
1) 보통주자본금	30,681,525,000		30,681,525,000	
2. 자본잉여금		398,490,805,067		398,490,805,067
1) 주식발행초과금	374,157,056,656		374,157,056,656	
2) 기타	24,333,748,411		24,333,748,411	
3. 자본조정				
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		(428,466,739,114)		(373,890,815,183)
자 본 총 계		705,590,953		55,281,514,884
부 채 및 자 본 총 계		4,762,962,785		1,046,098,148,134

V. 손 익 계 산 서

당기 제 13 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.05.31
 전기 제 12 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)케이알원기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기		제 12 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I . 영업수익	(344,957,299)	515,940,134	22,117,008,270	50,548,054,172
1) 임대료수익	0	(3,971,398,661)	18,152,197,445	32,668,433,546
2) 관리비수익	0	4,228,790,168	4,133,873,652	16,358,741,304
3) 기타영업수익	(344,957,299)	258,548,627	(169,062,827)	1,520,879,322
II . 영업비용	(332,901,347)	12,240,942,955	5,734,996,490	23,827,231,547
1) 급여	3,000,000	7,500,000	4,500,000	18,000,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	0	1,442,329,307	275,238,225	938,110,055
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	0	1,380,522,721	1,527,132,779	5,820,399,774
4) 자산보관수수료	0	17,524,441	20,017,325	78,968,159
5) 일반사무위탁수수료	0	43,278,500	49,443,313	195,020,399
6) 기타지급수수료	7,934,560	6,205,173,256	260,164,102	758,735,027
7) 유형자산감가상각비	0	1,614,212,018	2,423,523,794	9,684,051,318
8) 세금과공과	59,753	408,093,814	630,533,357	1,567,761,119
9) 광고선전비	0	44,574,017	45,417,285	95,847,385
10) 보험료	973,993	19,594,999	20,434,115	80,241,212
11) 수선유지비	(345,012,533)	295,487,289	439,357,753	1,911,182,817
12) 수도광열비	0	760,197,573	(247,494,348)	2,138,597,342
13) 기타영업비용	142,880	2,455,020	286,728,790	540,316,940
III . 영업이익	(12,055,952)	(11,725,002,821)	16,382,011,780	26,720,822,625
IV . 영업외수익	44,327,436	5,408,747,129	59,507,821,746	81,988,839,870
1) 이자수익	42,101,654	36,691,540	72,747,134	391,833,170
2) 유형자산관련이익(처분이익 등)	0	5,363,492,018		
3) 기타영업외수익	2,225,782	8,563,571	59,435,074,612	81,597,006,700
V . 영업외비용	51	30,904,667,059	21,487,044,666	83,617,599,221
1) 이자비용	0	23,811,076,152	21,487,044,627	83,617,599,162
2) 기타영업외비용	51	7,093,590,907	39	59
VI . 법인세비용차감전순이익(손실)	32,271,433	(37,220,922,751)	54,402,788,860	25,092,063,274
VII . 법인세비용(수익)				
VIII . 당기순이익(손실)	32,271,433	(37,220,922,751)	54,402,788,860	25,092,063,274
IX . 기타포괄이익(손실)				
X . 총포괄이익(손실)	32,271,433	(37,220,922,751)	54,402,788,860	25,092,063,274
X I . 주당이익		(6,066)		4,089

VI. 이익잉여금처분계산서

당기 제 13 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.05.31
 전기 제 12 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)케이알원기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기		제 12 (전)기	
	처분예정일	2019.06.26	처분확정일	2019.03.29
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(428,466,739,114)		(373,890,815,183)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(391,245,816,363)		(398,982,878,457)	
2. 당기순이익(손실)	(37,220,922,751)		25,092,063,274	
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)		(428,466,739,114)		(373,890,815,183)

Ⅶ. 현금흐름표

당기 제 13 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.05.31
 전기 제 12 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)케이알원기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기		제 12 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(45,281,350,261)		(2,628,411,431)
1. 당기순이익(손실)		(37,220,922,751)		25,092,063,274
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		(15,751,728,640)		(11,572,696,989)
1) 법인세비용				
2) 이자수익				
3) 이자비용	0		60,284,599,151	
4) 감가상각비	1,614,212,018		9,684,051,318	
5) 유가증권관련손실(이익)	0			
6) 파생상품관련손실(이익)				
7) 유형자산관련손실(이익)	0		(59,414,673,022)	
8) 투자부동산관련손실(이익)				
9) 외화환산손실(이익)				
10) 기타	(17,365,940,658)		(22,126,674,436)	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		7,691,301,130		(16,147,777,716)
1) 재고자산의 변동				
2) 금융상품의 변동				
3) 매출채권의 변동				
4) 투자부동산의 변동				
5) 미청구공사의 변동				
6) 미수수익의 변동	8,536,485,993		(3,336,366,998)	
7) 분양미수금의 변동				
8) 기타미수금의 변동	17,370,794,253		(12,477,321,354)	
9) 선금금의 변동	40,000,000		(35,374,600)	
10) 선금비용의 변동	6,093,670,554		(2,422,032,305)	
11) 매입채무의 변동				
12) 초과청구공사의 변동				
13) 분양선수금의 변동				
14) 기타선수금의 변동	(523,667,142)		(5,853,703)	
15) 선수수익의 변동				
16) 미지급금의 변동			0	
17) 미지급비용의 변동	(1,798,890,660)		(1,482,253,541)	
18) 예수금의 변동	(17,599,846)		0	
19) 보증금의 변동	(21,622,499,702)		3,285,774,040	
20) 퇴직금의 지급				
21) 사외적립자산(퇴직보형예치금)의 변동				
22) 기타	(386,992,320)		325,650,745	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		1,008,273,074,509		(3,338,200,606)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		1,008,273,074,509		0
1) 매도가능금융자산의 처분	26,337,286,527			
2) 만기보유금융자산의 처분				
3) 관계기업투자주식의 처분				
4) 종속기업투자주식 처분				
5) 유형자산의 처분	981,935,787,982			
6) 투자부동산의 처분				
7) 기타				

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		(3,338,200,606)
1) 매도가능금융자산의 취득			3,218,700,606	
2) 만기보유금융자산의 취득				
3) 관계기업투자주식의 취득				
4) 종속기업투자주식의 취득				
5) 유형자산의 취득			119,500,000	
7) 투자부동산의 취득				
8) 기타				
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		(962,352,833,213)		(134,296,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
1) 주식의 발행				
2) 단기차입금의 차입				
3) 장기차입금의 차입				
4) 사채의 발행				
5) 기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(962,352,833,213)		(134,296,000)
1) 단기차입금의 상환	0			
2) 장기차입금의 상환	631,650,369,579			
3) 사채의 상환	127,522,178,847			
4) 배당금의 지급				
5) 기타	203,180,284,787		134,296,000	
Ⅳ. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		638,891,035		(6,100,908,037)
Ⅴ. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
Ⅵ. 현금및현금성자산의 순증감		638,891,035		(6,100,908,037)
Ⅶ. 기초 현금및현금성자산		3,345,669,665		9,446,577,702
Ⅷ. 기말 현금및현금성자산		3,984,560,700		3,345,669,665

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2019.04.25	소송종결의 건 보고	소송취하접수
2019.06.07	해산사실보고	해산등기일 : 2019.05.31
2019.06.10	자산운용전문인력현황보고	자산운용전문인력현황

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

재무제표에 대한 주석

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 국제금융로 8길 31, 9층 (주)케이리츠앤파트너스 내에 두고 있으며, 2017년 7월 28일 주주총회결의에서 존립기간이 삭제되었으며, 존립기간 연장을 내용으로 하는 정관변경에 반대한 주주들이 주식매수청구권을 행사함에 따라, 2018년 7월 16일에 회사가 취득한 자기주식을 이사회가 승인을 득하여 소각하고 이에 따른 자본감소의 절차를 이행하였습니다.

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

회사는 임대차 계약 등 제반 권리와 의무를 포함한 부동산매매계약 체결건을 2019년 1월 31일에 개최된 이사회에서 승인하고, 2019년 2월 15일 개최된 임시 주주총회에서 최종 하였으며, 2019년 3월 22일자로 보유 부동산인 서울스퀘어를 매각 하였습니다 . 이후 2019년 5월 31일에 개최한 정기주주총회에서 2019년 5월 31일자로 법인해산 결의하였고, 동 일자로 등기가 경료되어 현재 청산절차 진행 중 입니다. 법인 해산등기완료에 따라 당기는 2019년 1월 1일부터 해산등기일인 2019년 5월 31일까지를 회계기간으로 하고 있습니다 .

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 2011 년 1 월 1 일 이후에 개시하는 연차보고기간부터 대한민국의 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리 하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

2.2 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래 비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3 개월 이내인 것을 현금 및현금성자산으로 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	40 년	정액법
기타의 유형자산	5 년	정액법

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 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 제 51 조의 2에 의하여 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 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 391,063 백만원 이며, 2025 년~2029 년 까지 이월가능 합니다.

2.6 수익인식

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

2.7 차입금할인차금 및 사채할인발행차금

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

2.8 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

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

구분	당기	전기
보통예금	3,984,561	3,345,670

4. 사용이 제한된 예금 등

당기와 전기말 현재 사용이 제한되어 있는 예금 등의 내역은 다음과 같습니다

(단위:천원).

과목	구분	질권자	금액		제한사유
			당기	전기	
단기금융상품	정기예금	(주)삼성생명 보험외	-	11,503,851	장기차입금 및 임대보증금 담보
장기금융상품	정기예금, MMDA		661	15,494,936	

과목	구분	질권자	금액		제한사유
			당기	전기	
계			661	26,998,787	

5. 유형자산

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

<당기>

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지와 건물은 없습니다.

<전기>

구 분	토지(*)	건물(*)	기타의유형자산	합계
기초	648,027,015	285,529,417	144,959	933,701,391
취득(대체)	-	-	117,988	117,988
감가상각	-	(9,570,819)	(113,233)	(9,684,052)
손상차손환입액	40,484,710	18,929,963		59,414,673
기말	688,511,725	294,888,561	149,714	983,550,000
취득원가	702,669,724	409,213,502	2,211,831	1,114,095,057
상각누계액	-	(107,704,902)	(2,062,117)	(109,767,019)
손상차손누계액	(14,157,999)	(6,620,039)	-	(20,778,038)

6. 차입금 및 사채

(1) 장기차입금

당기 현재 회사가 보유하고 있는 차입금은 없습니다.

(2) 사채

당기 현재 회사가 보유하고 있는 사채는 없습니다.

7. 자본금

당기말 현재 회사의 자본금내역은 다음과 같습니다.

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

9. 특수관계자거래

(1) 지배·종속기업 등 현황

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

(2) 특수관계자와의 거래내역

당기 중 회사는 기타 특수관계자인 CHAMOMILE (AMT) PTE. LTD.과의 거래내역이 없습니다

(3) 특수관계자에 대한 자산·부채의 내역

당기말 현재 회사는 지배기업인 AHI Holding B.V.에 대한 미지급배당금 3,710,696 천원 (전기 3,710,696 천원)을 계상하고 있습니다.

10. 약정사항 및 우발채무

(1) 자산관리계약

회사는 (주)케이리츠앤파트너스와 2019 년 1 월 1 일부터 청산등기일까지의 보수를 안분계산하여 재계약 진행하였으며, 2019 년 3 월 22 일까지의 업무수행에 따

른 수수료 금 242,329,307 원, 부동산 처분 지원을 위한 특별보수 1,200,000,000 원, 해산 및 청산을 위한 특별보수 금 500,000,000 원의 계약을 체결하였으며, 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 1,442,329 천원 입니다 .

(2) 일반사무수탁계약

회사는 KPMG 삼정 AAS 와 2019 년 1 월 1 일부터 청산등기일까지의 보수를 안분계산하여 재계약 진행하였으며, 2019 년 3 월 22 일까지의 업무수행에 따른 수수료: 금 43,278,500 원, 2019 년 3 월 23 일부터 잔여재산분배일까지의 업무수행에 따른 수수료(잔여재산분배 시점에 지급): 금 69,993,623 원의 계약을 체결하였으며, 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 43,279 천원 입니다.

(3) 자산보관계약

회사는 (주)국민은행과 2019 년 1 월 1 일부터 청산등기일까지의 보수를 안분계산하여 재계약 진행하였으며, 2019 년 3 월 22 일까지의 업무수행에 따른 수수료: 금 17,524,441 원, 2019 년 3 월 23 일부터 잔여재산분배일까지의 업무수행에 따른 수수료(잔여재산분배 시점에 지급): 금 28,341,997 원의 위탁계약을 체결하였습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 17,524 천원 입니다.