

투 자 보 고 서

2019.04.01 부터 2019.09.30 까지

(제 12 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2019.12.30

회 사 명 :	(주)케이알제9호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	최 동 우 			
본점소재지 :	서울시 강남구 테헤란로 302 지하1층(역삼동, 위워크타워)			
	(전화번호)	02-3287-0183		
	(홈페이지)	www.kreitsnp.com		
작성책임자 :	(회사)	케이리츠투자운용(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-0183	성명	진영경 (인) 
공시책임자 :	(회사)	케이리츠투자운용(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-0183	성명	진영경 (인) 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)케이알제9호위탁관리부동산투자회사	
2) 설립일	2013.08.30	
3) 소재지	서울시 강남구 테헤란로 302 지하1층(역삼동, 위워크타워)	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.09.30	(단위: 원)
총자산	132,397,325,867	
자본금	29,942,405,000	
부채	84,479,555,620	
5) 자산관리회사	케이리츠투자운용(주)	
6) 사무수탁회사	신한아이타스(주)	
7) 자산보관회사	KB국민은행	
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none">1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료2. 주주총회의 해산결의3. 합병4. 파산5. 법원의 해산명령 또는 해산판결6. 국토교통부장관의 영업인가의 취소 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>	

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
- 2013.08.30 : 발기인총회
 - 2013.08.30 : 회사설립(자본금 : 5억원)
 - 2013.09.04 : 업무위탁 계약 체결
자산관리계약체결(마스턴투자운용(주))
자산보관계약체결(주)KB국민은행
일반사무수탁계약체결(주)한국스탠다드차타드펀드서비스)
 - 2013.10.08 : 국토교통부 영업인가
 - 2013.10.30 : 유상증자 (자본금 273억원)
 - 2013.11.01 : 부동산취득 (PCA Life Tower)
 - 2013.11.05 : 본점 이전
변경 전 : 서울시 서초구 서초대로 396, 15층
변경 후 : 서울시 강남구 테헤란로 302, 지하1층
 - 2014.09.01 : 일반사무수탁 영업양수도로 인한 계약 이전
변경 전 : (주)한국스탠다드차타드펀드서비스
변경 후 : (주)한국스탠다드차타드은행
 - 2016.07.15 : 일반사무수탁 변경계약
변경 전 : (주)한국스탠다드차타드은행
변경 후 : 삼성케이피엠지에이에이에스(주)
 - 2017.07.26 : 일반사무수탁 변경계약 체결
변경 전 : 삼성케이피엠지에이에이에스(주)
변경 후 : 신한아이타스(주)
 - 2019.04.08 : 자산관리 영업양수도로 인한 계약 이전
변경 전 : 마스턴투자운용(주)
변경 후 : 케이리츠투자운용(주)
 - 2019.05.09 : 유상증자(자본금 2,232백만원)
 - 2019.05.21 : 유상감자(자본금 90백만원)

나) 상호의 변경
- 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
- 해당사항 없음

라) 주요 자산 취득일 등
- 해당사항 없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
마스턴투자운용 (주)	110111-4048165	-	부

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
사내이사(대표이사)	최동우	1978.09.04	세림회계법인 공인회계사	부
기타비상무 이사	김대기	1974.12.13	세림회계법인 공인회계사	부
기타비상무 이사	김주형	1978.11.17	오성회계법인 공인회계사	부
감사	이석연	1969.01.13	세림회계법인 공인회계사	부

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2019.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	4,671,501	5,000	5,000	
기명식	우선주	1,316,980	5,000	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2013.08. 30	설립	보통주	100,000	10,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2018.10. 30	유상증자	종류주	1,335,000	10,000	5,000	6,675,000,000	7,175,000,000	1335.00%
2018.10. 30	유상증자	보통주	4,125,000	10,000	5,000	20,625,000,000	27,800,000,000	287.50%
2019.05. 09	유상증자	보통주	446,501	10,000	5,000	2,232,505,000	30,032,505,000	8.03%
2019.05. 21	유상감자	종류주	-18,020	5,000	5,000	-90,100,000	29,942,405,000	0.30%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
한국증권금융회사 (주)현대투자자산운용사 (대표이사 박자신) (26호)	최대주	내국인	대한민국	기관		보통주	1,731,331	182,968		1,914,299	
							(31.14%)	(10.50%)		(31.97%)	
한국증권금융회사 (주)현대투자자산운용사 (대표이사 박자신) (26호)	최대주	내국인	대한민국	기관		우선주	547,060		7,384	539,676	
							(9.84%)		(1.34%)	(9.01%)	

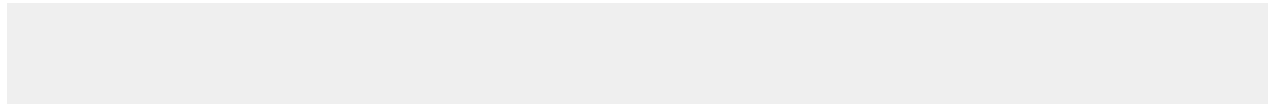
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
2	NH농협은 행(주)(제이 에스전문투 자형사모부 동산투자신 탁제8호)	내국인	대한 민국	기관		보통주	1,472,539	24.59%	
3	KEB하나은 행(주)(이화 전문투자형 사모부동산 투자신탁 27호)	내국인	대한 민국	기관		보통주	1,234,663	20.62%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	16.67%	2,453,975	40.98%	
주요주주	2	33.33%	2,707,202	45.21%	
소액주주 -개인	1	16.67%	50,000	0.83%	
소액주주 -법인	2	33.33%	777,304	12.98%	
합계	6	100.00%	5,988,481	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당사의 배당금액은 기본적으로 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당할 계획이며, 또한 부동산투자회사법 제 28조 제3항의 규정에 의하여 당해 사업연도의 감가상각비 한도로 초과배당을 할 수 있고, 매 사업 연도별 초과배당액은 각 사업연도별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적 지출계획을 포함한 당해 사업계획, 당해 사업연도말의 현금 잔액 등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정할 예정으로 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 승인받아 결정한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 12기	제 11기	제 10기	제 9기
당기순이익	-636,495,275	68,916,314	-852,488,682	534,252,782
상법상 배당가능이익	0	68,916,314	0	0
당기감가상각비 등	506,330,975	470,247,289	470,247,290	472,330,622
이익배당한도	506,330,975	539,163,603	470,247,290	472,330,622
배당금	0	105,000,000	0	0
주당배당금	0	19	0	0
배당수익율	0.00%	0.21%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.43%	0.00%	0.00%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익

- 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총 액	비율	자산총 액	비율	
부동산	131,762	98.15	131,292	99.16	99.16
부동산개발사 업		0.00		0.00	
부동산관련 유가증권		0.00		0.00	0.00
현금	2,470	1.84	1,000	0.76	0.76
기타 자산	7	0.01	106	0.08	0.08
총계	134,239	100.00	132,397	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	위워크타워	서울시 강남구 테헤 란로 302	2007.12.01	2013.11.01	담보 : 102,440,000 천원 부채 : 78,800,000 천원

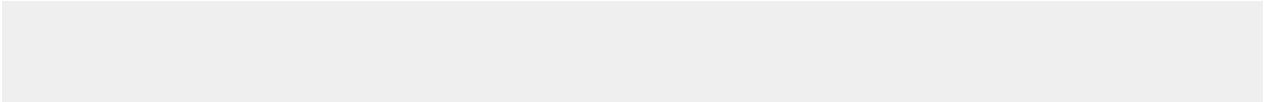
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	위워크타워	99,235	37,579		41			5,563		131,292



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	위워크타워	19,646.16	8,788.79	44.74%	4



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

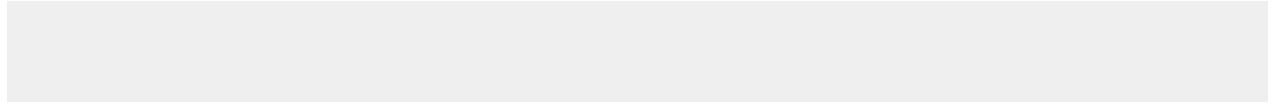
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	814	1,000	
정기예금	우리은행	변동	671	0	
MMT	우리은행	변동	207	0	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
자료가 없습니다.				



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

– 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	변동	814	1,000
정기예금	우리은행	변동	671	0
MMT	우리은행	변동	207	0

4. 기타 자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	1,629,496,428	55.10%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	1,317,142,724	44.54%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	10,515,338	0.36%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		20	0.00%	
총 수 익		2,957,154,510	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	위워크타워	1,629,496,428	100.00%	



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	변동	1,025,328	2,329,562	
보통예금	국민은행	변동	0	3,186,471	
정기예금	우리은행	변동	618,559	0	
MMT	우리은행	변동	14,574,142	4,999,305	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	470,247,289	13.09%	
	기타비용	1,648,608,525	45.88%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,474,793,971	41.04%	
총비용		3,593,649,785	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	위워크타워	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	800,000	800,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	138,205,342	138,205,342			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	294,180,000	294,180,000			
자산보관수수료	10,200,000	10,200,000			
일반사무 위탁수수료	13,000,000				13,000,000
기타지급수수료	795,974,300	795,974,300			
유형자산 감가상각비	470,247,289	470,247,289			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	154,714,216	154,714,216			
광고선전비					
보험료	4,156,224	4,156,224			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	42,703,928	42,703,928			
청소비					
수도광열비	206,490,615	206,490,615			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,183,900	1,183,900			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	마스턴투자운용(주) 케이리츠투자운용(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		매 분기 단위로 매 분기 투자보고서에 대한 이사회 승인 이후 7일 이내에 연 78,000,000원 (VAT별도)을 지급한다. 다만 당해 분기말 "을"의 자산운용업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	100,808,082
			매 분기 단위로 매 분기 투자보고서에 대한 이사회 승인 이후 7일 이내에 연 78,000,000원 (VAT별도)을 지급한다. 다만 당해 분기말 "을"의 자산운용업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	37,397,260
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		부동산 매각가액의 1%(매각자문수수료 0.5%포함)	
	성과보수(매각)		매각차익(매각금액에서 취득시 장부가액 및 위 매각보수를 차감한 금액을 의미함)이 발생하는 경우, 위 매각차익의 15%로 한다.	
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스(주)	연간2,500만원 (매결산기 지급 - 단, 2017년 10월 1일 이후부터는 연간 2,600만원이며, 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 180에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, 6개월이 초과될 경우 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 함.)	13,000,000
자산보관회사	위탁보수	(주)KB국민은행	결산기 단위 1,020만원 (매결산기 지급 - 일할계산 후불)	10,200,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사				

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 12기	제 11기	제 10기	제 9 기
당해회사수익률	-2.49	0.28	-3.39	-2.11

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사식은 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



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

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



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

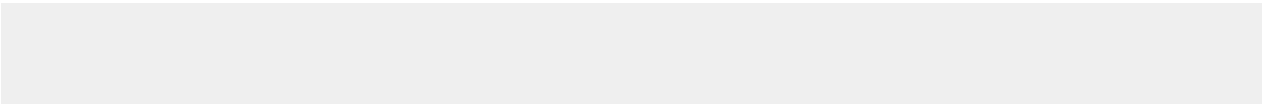
당기 제 12 기 기말 기준일 2019.09.30 현재
 전기 제 11 기 기말 기준일 2019.03.31 현재

회사명: (주)케이알제9호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당)기 기말		제 11 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		1,105,769,494		2,477,437,511
1) 현금및현금성자산	1,000,098,570		2,258,144,341	
2) 단기금융상품			206,753,000	
5) 미수수익			5,284,938	
9) 선급비용	103,238,874		4,855,152	
11) 선급법인세	2,432,050		2,400,080	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		131,291,556,373		131,761,803,662
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	131,291,556,373		131,761,803,662	
토지	99,235,128,658		99,235,128,658	
건물	37,619,783,137		37,619,783,137	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-5,563,355,422		-5,093,108,133	
기타유형자산	50,000,000		50,000,000	
감가상각누계액(유형자산-기타 유형자산)	-50,000,000		-50,000,000	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		132,397,325,867		134,239,241,173
1. 유동부채		723,708,242		782,721,075
4) 기타선수금	1,112,717		3,253,822	
7) 미지급비용	591,049,485		645,601,605	
9) 부가세예수금	131,546,040		133,865,648	
2. 비유동부채		83,755,847,378		84,783,878,976
3) 장기차입금	78,800,000,000		78,800,000,000	
5) 비유동보증금	4,955,847,378		5,983,878,976	
부 채 총 계		84,479,555,620		85,566,600,051
1. 자본금		29,942,405,000		27,800,000,000
1) 보통주자본금	23,357,505,000		21,125,000,000	
2) 종류주자본금	6,584,900,000		6,675,000,000	
2. 자본잉여금		23,022,839,808		20,803,724,808
1) 주식발행초과금	23,022,839,808		20,803,724,808	
3. 자본조정		-4,374,895,600		0
2) 기타	-4,374,895,600			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-672,578,961		68,916,314
자 본 총 계		47,917,770,247		48,672,641,122

부 채 및 자 본 총 계		132,397,325,867		134,239,241,173
---------------	--	-----------------	--	-----------------



II. 손익계산서

당기 제 12 기 기말 시작일 2019.04.01 종료일 2019.09.30
 전기 제 11 기 기말 시작일 2018.10.01 종료일 2019.03.31

회사명: (주)케이알제9호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당)기		제 11 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,612,256,894	2,946,639,152	1,630,530,903	2,821,517,714
2) 임대료수익	962,868,204	1,629,496,428	956,894,060	1,479,463,562
3) 관리비수익	582,552,875	1,198,663,843	615,728,752	1,229,521,656
7) 기타영업수익	66,835,815	118,478,881	57,908,091	112,532,496
II. 영업비용	647,031,877	2,131,855,814	657,266,523	1,315,056,422
2) 급여		800,000	800,000	1,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	19,660,274	138,205,342	32,600,000	65,200,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	147,090,000	294,180,000	170,385,000	330,474,000
8) 자산보관수수료	5,127,869	10,200,000	5,043,955	10,200,000
9) 일반사무위탁수수료	6,535,518	13,000,000	6,428,571	13,000,000
10) 기타지급수수료	-2,210,000	795,974,300	2,134,300	3,591,770
11) 유형자산감가상각비	235,123,645	470,247,289	235,123,645	470,247,289
14) 세금과공과	63,867,549	154,714,216	73,102,060	154,556,067
16) 보험료	2,091,649	4,156,224	2,041,886	4,158,745
21) 수선유지비	40,827,928	42,703,928		40,930,000
23) 수도광열비	125,414,032	206,490,615	126,492,885	214,555,053
29) 기타영업비용	3,503,413	1,183,900	3,114,221	6,543,498
III. 영업이익	965,225,017	814,783,338	973,264,380	1,506,461,292
IV. 영업외수익	4,083,914	10,515,358	8,971,376	16,261,045
1) 이자수익	4,083,902	10,515,358	8,971,374	16,218,029
10) 기타영업외수익	12		2	43,016
V. 영업외비용	734,890,957	1,461,793,971	718,915,066	1,453,806,023
1) 이자비용	734,890,957	1,461,793,971	718,915,066	1,453,806,023
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	234,417,974	-636,495,275	263,320,690	68,916,314
VIII. 당기순이익(손실)	234,417,974	-636,495,275	263,320,690	68,916,314
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	234,417,974	-636,495,275	263,320,690	68,916,314
X I. 주당이익	39	-106	47	12

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 12 기 기말 시작일 2019.04.01 종료일 2019.09.30
 전기 제 11 기 기말 시작일 2018.10.01 종료일 2019.03.31

회사명: (주)케이알제9호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당)기		제 11 (전기)	
	처분에정일	0000.00.00	처분확정일	2019.06.27
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-672,578,961		68,916,314
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-36,083,686		0	
2. 당기순이익(손실)	-636,495,275		68,916,314	
3. 확정급여채무의 재측정요소			0	
4. 기타			0	
II. 임의적립금등의 이입액				0
III. 이익잉여금처분액		0		-105,000,000
1. 법정준비금			0	
2. 임의준비금			0	
3. 주식할인발행차금상각액			0	
4. 배당금	0		105,000,000	
보통주현금배당금			79,788,669	
종류주현금배당금			25,211,331	
보통주주식배당금			0	
종류주주식배당금			0	
5. 기타			0	
IV. 결손금처리액		636,495,275		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-36,083,686		-36,083,686

IV. 현금흐름표

당기 제 12 기 기말 시작일 2019.04.01 종료일 2019.09.30
 전기 제 11 기 기말 시작일 2018.10.01 종료일 2019.03.31

회사명: (주)케이알제9호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-318,391,573		546,035,251
1. 당기순이익(손실)		-636,495,275		68,916,314
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		470,247,289		470,247,289
감가상각비	470,247,289		470,247,289	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-152,143,587		6,871,648
미수수익의 변동	5,284,938		-618,559	
선급비용의 변동	-98,383,722		26,712,145	
기타선수금의 변동	-2,141,105			
미지급비용의 변동	-54,552,120		-88,574,584	
예수금의 변동	-2,319,608		67,270,117	
기타	-31,970		2,082,529	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		206,753,000		-500,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		206,753,000		0
기타	206,753,000			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		-500,000,000
기타			500,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-1,146,407,198		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		4,457,355,402		0
주식의 발행	4,451,620,000			
기타	5,735,402			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-5,603,762,600		0
배당금의 지급	105,000,000			
기타	5,498,762,600			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-1,258,045,771		46,035,251
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-1,258,045,771		46,035,251
VII. 기초 현금및현금성자산		2,258,144,341		2,212,109,090
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,000,098,570		2,258,144,341

V. 자본변동표

당기 제 12 기 기말 시작일 2019.04.01 종료일 2019.09.30
 전기 제 11 기 기말 시작일 2018.10.01 종료일 2019.03.31

회사명: (주)케이알제9호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2018년 10월 01일 (제11기 기초)	27,800,000,000	21,656,213,490	-		-852,488,682		48,603,724,808
결손보전	-	852,488,682	-		852,488,682		0
당기순이익	-	-	-		68,916,314		68,916,314
2019년 03월 31일 (제11기 기말)	27,800,000,000	20,803,724,808	-		68,916,314		48,672,641,122
2019년 04월 01일 (제12기 기초)	27,800,000,000	20,803,724,808	-		68,916,314		48,672,641,122
유상증자	2,232,505,000	2,219,115,000	-		-		4,451,620,000
유상감자	-90,100,000	-	4,374,895,600		-		-4,464,995,600
배당	-	-	-		-105,000,000		-105,000,000
당기순이익	-	-	-		-636,495,275		-636,495,275
2019년 09월 30일 (제12기 기말)	29,942,405,000	23,022,839,808	4,374,895,600		-672,578,961		47,917,770,247

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

– 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주식 10 참조.

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주식

제 12 기 2019년 09월 30일 현재

제 11 기 2019년 03월 31일 현재

주식회사 케이알제구호위탁관리부동산투자회사
(구, 주식회사마스턴위탁관리부동산투자회사)

1. 회사의 개요

주식회사 케이알제구호위탁관리부동산투자회사(구, 주식회사 마스턴제칠호위탁관리부동산투자회사, 이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2013년 8월 30일 설립되어 2013년 10월 8일자로영업인가를 받았습니다. 회사는 2019년 9월 25일자로 상호를 주식회사 마스턴제칠호위탁관리부동산투자회사에서 주식회사 케이알제구호위탁관리부동산투자회사로 변경하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 회사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	소유주식수(주)	지분율(%)	비고
한국증권금융㈜(현대유퍼스트전문투자형사모부동산투자신탁26호의 신탁업자 지위)	1,914,299	31.97	보통주
농협은행㈜(케이에스전문투자형사모부동산투자신탁제8호의 신탁업자 지위)	1,472,539	24.59	
하나은행㈜(노무라이화전문투자형사모부동산투자신탁27호의 신탁업자 지위)	1,234,663	20.62	
조성돈	50,000	0.83	
한국증권금융㈜(현대유퍼스트전문투자형사모부동산투자신탁26호의 신탁업자 지위)	539,676	9.01	비종 종류주
농협은행㈜(케이에스전문투자형사모부동산투자신탁제8호의 신탁업자 지위)	415,135	6.93	
하나은행㈜(노무라이화전문투자형사모부동산투자신탁27호의 신탁업자 지위)	362,169	6.05	
합계	5,988,481	100	

회사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 302 지하1층동, 사업연도는 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고 3월 31일과 9월 30일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2014년 3월 31일까지입니다

2. 중요한 회계정책

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며 전기재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

회사의 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

(1) 금융상품

1) 공통사항

금융자산이나 금융부채는 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하며, 최초인식시 공정가치로 측정합니다. 다만, 최초인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우 당해 금융자산(금융부채)의 취득(발행)과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식하는 공정가치에 가산(차감)합니다.

최초 인식시 금융상품의 공정가치는 일반적으로 거래가격(자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)이며, 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권, 채무로서 명목 금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 이를 공정가치로 평가하고 있습니다. 한편, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법 포함)을 사용하여 공정가치를 추정하고 있습니다.

최초 인식 후 금융상품은 당기손익인식지정항목, 유가증권, 파생상품 및 채권·채무조정을 제외하고는 상각후원가로 측정하며 금융상품의 현금흐름에 대한 추정 변경 또는 재협상 등으로 현금흐름이 변경되는 경우에는 실제 현금흐름과 변경된 계약상 현금흐름을 반영하여 해당 금융자산의 순장부금액이나 금융부채 상각후원가를 조정하고 조정금액은 당기손익으로 인식합니다. (해당 금융상품이 채권·채무조정에 해당되거나 대손상각비(손상차손)와 관련된 추정 변경 등의 경우는 제외)

금융자산(유가증권 제외)의 양도의 경우에, 회사가 금융자산 양도후 당해 양도자산에 대한 권리를 행사할 수 없고, 양도후에 효율적인 통제권을 행사할 수 없으며, 양수인은 양수한 금융자산을 처분할 자유로운 권리를 갖고 있는 경우에 한하여 회사가 금융자산에 대한 통제권을 이전한 것으로 보아 금융자산을 제거하며, 이외의 경우에는 금융자산을 담보로 한 차입거래로 회계처리하고 있습니다.

회수가 불확실한 금융자산(유가증권 제외)은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

2) 유가증권

만기가 확정된 채무증권으로서 상환금액이 확정되었거나 확정이 가능한 채무증권을 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우에는 만기보유증권으로, 주로 단기 내의 매매차익을 목적으로 취득한 유가증권으로서 매수와 매도가 적극적이고 빈번하게 이루어지는 경우 단기매매증권으로, 단기매매증권이나 만기보유증권으로 분류되지 아니하는 유가증권은 매도가능증권으로 분류합니다.

회사는 후속 측정시 만기보유증권을 상각후원가로 평가하며, 만기보유증권을 상각후원가로 측정할 때에는 장부금액과 만기액면금액의 차이를 상환기간에 걸쳐 유효이자율법에 의하여 상각하여 취득원가와 이자수익에 가감합니다. 단기매매증권과 매도가능증권은 공정가치로 평가합니다. 다만, 매도가능증권 중 시장성이 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 평가하고 있습니다.

단기매매증권에 대한 미실현보유손익은 당기손익항목으로 처리합니다. 매도가능증권에 대한 미실현보유손익은 기타포괄손익누계액으로 처리하고, 당해 유가증권에 대한 기타포괄손익누계액은 그 유가증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 당기손익에 반영합니다. 한편, 유가증권의 양도에 따른 실현손익을 인식하기 위한 원가결정방법은 개별법을 적용하고 있습니다.

회사는 손상차손의 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 보고기간종료일마다 평가하고 유가증권으로부터 회수할 수 있을 것으로 추정되는 금액이 채무증권의 상각후원가 또는 지분증권의 취득원가보다 작은 경우에는 손상차손이 불필요하다는 명백한 반증이 없는 한, 회수가능액을 추정하여 손상차손을 인식하여 당기손익에 반영하고 있습니다. 손상차손의 회복이 손상차손 인식 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우, 만기보유증권 또는 원가로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 회복 후 장부금액이 당초에 손상차손을 인식하지 않았다면 회복일 현재의 상각후원가(매도가능증권의 경우, 취득원가)가 되었을 금액을 초과하지 않는 범위내에서 회복된 금액을 당기이익으로 인식하며, 공정가치로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 이전에 인식하였던 손상차손 금액을 한도로 하여 회복된 금액을 당기이익으로 인식합니다.

(2) 유형자산의 취득원가와 감가상각방법 등

1) 유형자산의 취득원가

유형자산은 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출과 매입할인 등을 취득원가에 가감하며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가치를 취득원가로 계상하고 있으며, 장기후불조건으로 구입하거나, 대금지급기간이 일반적인 신용기간보다 긴 경우 취득원가는 취득시점의 현금가격상당액으로 계상하고 있습니다.

정부보조 등에 의해 자산을 무상 또는 공정가치보다 낮은 대가로 취득한 경우 취득원가는 취득일의 공정가치로 계상하고 있고, 이종자산과의 교환으로 취득한 자산의 취득원가는 교환을 위하여 제공한 자산의 공정가치로 계상하고 있으며, 교환으로 제공한 자산의 공정가치가 불확실한 경우 교환으로 취득한 자산의 공정가치로 계상하고 있습니다.

2) 감가상각방법

유형자산에 대해서는 다음의 내용연수에 따라 정액법으로 감가상각하고 있습니다.

과 목	내 용 연 수
건 물	40 년

유형자산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수를 변경하는 것이 적절하다고 판단 되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

한편 최초 인식 후에 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 토지는 재평가일의 공정가치에서 이후의 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 재평가금액을 장부 금액으로 하며, 재평가는 보고기간말에 자산의 장부금액이 공정가치와 중요하게 차이가 나지 않도록 주기적으로 수행하고 있습니다.

유형자산의 장부금액이 재평가로 인하여 증가된 경우에 그 증가액은 기타포괄손익으로 인식하되, 동일한 유형자산에 대하여 이전에 당기손익으로 인식한 재평가감소액이 있다면 그 금액을 한도로 재평가증가액만큼 당기손익으로 인식합니다. 유형자산의 장부금액이 재평가로 인하여 감소된 경우에 그 감소액은 당기손익으로 인식하되, 그 유형자산의 재평가로 인해 인식한 기타포괄손익의 잔액이 있다면 그 금액을 한도로 재평가감소액을 기타포괄손익에서 차감합니다.

3) 자본적지출과 수익적지출의 구분

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 미래 경제적 효익이 기업에 유입될 가능성이 매우 높고 그 금액이 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적지출로 처리하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

4) 표시방법

감가상각누계액, 손상차손누계액 및 정부보조금 등은 해당 자산과목에서 차감하는 형식으로 기재하고 있습니다.

5) 유형자산의 제거

유형자산의 장부금액은 처분하는 때, 사용이나 처분을 통하여 미래 경제적효익이 기대되지 않을 때 제거하고 있으며 제거로 인하여 발생하는 손익은 자산을 제거할 때 당기손익으로 인식하고 있으며, 유형자산의 재평가와 관련하여 인식한 기타포괄손익의 잔액이 있다면, 그 유형자산을 폐기하거나 처분할 때 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(3) 수익

수익은 재화의 판매, 용역의 제공이나 자산의 사용에 대하여 받았거나 또는 받을 대가 (이하 "판매대가"라 한다)의 공정가치로 측정하며 판매자에 의해 제공된 매출에누리와 할인 및 환입은 수익에서 차감하고 있습니다.

1) 재화의 판매

재화의 소유에 따른 유의적인 위험과 보상이 구매자에게 이전되고, 판매자는 판매된 재화의 소유권과 결부된 통상적 수준의 지속적인 관리상 관여를 하지 않을 뿐만 아니라 효과적인 통제를 하지도 아니하며, 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 거래와 관련된 경제적효익의 유입가능성이 높으며, 거래와 관련하여 발생했거나 발생할 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때 재화의 판매로 인한 수익을 인식하고 있습니다.

2) 용역의 제공

수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 거래와 관련된 경제적효익의 유입가능성이 높으며, 보고기간말에 그 거래의 진행률을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 이미 발생한 원가 및 거래의 완료를 위한 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때 용역제공거래의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있는 것으로 보아 보고기간말에 그 거래의 진행률에 따라 용역의 제공으로 인한 수익을 인식하고 있습니다.

(4) 자산손상

금융자산 및 이연법인세자산을 제외한 모든 자산의 손상은 아래의 방법으로 손상차손을 인식하고 있습니다.

아직 사용가능하지 않은 무형자산 및 사용을 중지하고 처분을 위해 보유하는 자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후가 있는지에 관계없이 매년 회수가능액을 추정하며, 그 외의 자산은 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 그러한 징후가 있다면 회수가능액을 추정하고 있습니다.

자산의 진부화 및 시장가치의 급격한 하락 등으로 인하여 회수가능액이 장부금액에 중요하게 미달하게 되는 경우에는 장부금액을 회수가능액으로 조정하고 그 차액을 손상차손으로 처리하고 있습니다. 다만, 유형자산의 경우에는 유형자산의 손상징후가 있다고 판단되고, 당해 유형자산(개별 자산 또는 유형자산만으로 구성된 현금창출단위 포함)의 사용 및 처분으로부터 기대되는 미래의 현금흐름총액의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에 장부금액을 회수가능액으로 조정하고 그 차액을 손상차손으로 처리하고 있습니다.

한편, 재평가되는 자산의 손상차손은 당해 자산에서 발생한 재평가잉여금에 해당하는 금액까지는 기타포괄손익으로 인식하며, 그 자산의 재평가잉여금을 감소시키고 있습니다.

회사는 개별 자산별로 회수가능액을 추정하고 있으며 만약 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속한 현금창출단위로 회수가능액을 결정하고 있습니다. 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우에는 손상차손을 인식하며 손상차손은 우선적으로 현금창출단위(또는 현금창출단위집단)에 배분된 영업권의 장부금액을 감소시키는데 배분되고, 그 다음 현금창출단위(또는 현금창출단위집단)에 속하는 다른 자산에 각각 장부금액에 비례하여 배분합니다.

매 보고기간말마다 영업권을 제외한 자산에 대해 과거에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하여 징후가 있는 경우 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있으며 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 환입하고 있습니다. 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없으며, 손상차손환입은 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

한편, 재평가모형에 따라 재평가금액을 장부금액으로 하는 경우 재평가되는 자산의 손상차손환입은 기타포괄손익으로 인식하고 그 만큼 해당자산의 재평가잉여금을 증가시키고 있습니다. 그러나 당해 재평가자산의 손상차손을 과거에 당기 손익으로 인식한 부분까지는 그 손상차손환입도 당기손익으로 인식하고 있습니다.

현금창출단위의 손상차손환입은 현금창출단위를 구성하는 자산들(영업권 제외)의 장부금액에 비례하여 배분하며, 영업권에 대해 인식한 손상차손은 후속기간에 환입하지 않고 있습니다.

(5) 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당기에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계액에서 회계이익과 과세소득간의 일시적차이 및 이월공제가 가능한 세무상결손금과 세액공제에 대한 이연법인세의 변동액 그리고 자본에 직접 반영되는 법인세효과 및 중단사업손익에 직접 반영된 법인세효과 등을 가감하여 산출하고 있습니다.

이연법인세자산과 이연법인세부채는 재무상태표상에 유동과 비유동항목으로 분류하고 있으며, 동일한 유동 및 비유동 구분 내에서의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다.

(6) 추정의 사용

한국의 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 회사의 경영자는 자산 및 부채의 금액 및 충당부채 등에 대한 공시, 수익 및 비용의 측정과 관련하여 많은 합리적인 추정과 가정을 사용합니다. 여기에는 유형자산의 장부금액, 매출채권 등이 포함됩니다. 이러한 평가금액은 실제와 다를 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

금융기관	계정과목	당기말	전기말	근질권자	비고
(주)우리은행	단기금융상품	-	206,753	삼성화재해상보험(주)	임대보증금에 대한 질권설정 정기예금

4. 유형자산

(1) 회사의 당기와 전기 중 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

가. 당기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	기계장치	합계
기초	99,235,129	32,526,675	-	131,761,804
취득	-	-	-	-
감가상각비	-	(470,247)	-	(470,247)
기말	99,235,129	32,056,428	-	131,291,556

나. 전기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	기계장치	합계
기초	99,235,129	32,996,922	-	132,232,051
취득	-	-	-	-
감가상각비	-	(470,247)	-	(470,247)
기말	99,235,129	32,526,675	-	131,761,804

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

소재지	면적(㎡)	장부금액	공시지가
서울시 강남구 테헤란로 302 (역삼동)	1,586.60	99,235,129	69,969,060

5. 주요 보험가입 현황

당기말 현재 회사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보험종류	부보처	부보금액	연보험료	보험계약기간
재산종합보험	더케이손해보험	21,543,236	4,965,589	2018-11-01~2019-11-01
	삼성화재	45,070,000	3,310,391	2018-11-01~2019-11-01

회사는 상기 패키지보험 이외에 더케이손해보험의 가스사고배상보험 및 승강기사고 배상책임보험에 가입하고 있습니다.

한편, 회사의 상기 패키지보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 삼성화재해상보험(주) 등에 102,440,000천원(한도:부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다.

6. 담보제공현황 등

(1) 당기말 현재 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 회사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보제공 자산	담보권자	관련채무	채권최고액	담보권 종류
건물	비알코리아	임대보증금	130,753	1순위 근저당권
			18,367	4순위 근저당권
	교보생명, 삼성화재	장기차입금	102,440,000	2순위 근저당권
	삼성증권	임대보증금	248,104	3순위 근저당권
토지	교보생명, 삼성화재	장기차입금	102,440,000	1순위 근저당권
	삼성증권	임대보증금	248,104	2순위 근저당권
	비알코리아	임대보증금	149,120	3순위 근저당권

또한, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 회사는 장기차입금과 관련하여 회사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

(2) 당기말 현재 임대보증금과 관련하여 회사가 타인으로부터 제공받은 보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

제공한자	지급보증액	지급보증처	보증기간(주1)
위워크서울3호(유)	2,041,603	HSBC은행	2018. 4.17 ~ 2019.4.17

(주1) 별도의 의사표시가 없는 경우 2028년 5월 31일까지 매년 자동연장

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법
삼성화재해상보험(주)	3.7	48,800,000	48,800,000	2021-10-31	만기일시
교보생명보험(주)		30,000,000	30,000,000		
합계		78,800,000	78,800,000		

상기 차입금과 관련하여 회사의 토지와 건물 및 회사가 가입하고 있는 패키지보험에 대한 보험금 수령금이 담보로 제공되어 있습니다.(주석 5, 6 참조)

8. 자본

(1) 자본금

회사의 발행할 주식의 총수는 50,000천주이며, 모두 기명식으로 하고 그 종류는 보통주식, 에이종 종류주식, 비종 종류주식 및 씨종 종류주식으로 하고 있습니다. 회사는 10,000천주를 넘지 않는 범위 내에서 에이종 종류주식을, 발행주식 총수의 1/4을 넘지 않는 범위 내에서 비종 종류주식을 각각 발행할 수 있습니다. 한편, 비종 종류주식은 의결권이 없으며 에이종 종류주식과 보통주식은 의결권이 있습니다.

당기말 현재 회사의 발행주식수는 보통주 4,672천주, 비종 종류주 1,317천주로 총 5,988천주입니다. 또한 1주당 액면금액은 모두 5,000원이며, 보통주자본금은 23,358백만원, 비종 종류주자본금은 6,585백만원입니다.

회사는 이익배당 시에 최우선으로 에이종 종류주식에 대하여 그 액면금액의 연 5%의 비율을 일할 계산한 금액에 달할 때까지 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식과 비종 종류주식에 대하여 주식 수에 비례하여 균등하게 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 또한 어느 영업연도에 에이종 종류주식에 대하여 이익배당이 정한 배당률에 미치지 못한 경우에는 그 누적된 미배당분을 다음 영업연도의 에이종 종류주식 이익배당액에 추가하여 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 회사 청산 시 우선적으로 에이종 종류주식에 대하여 운영기간 누적된 미배당분이 있는 경우 그 상당액과 함께 에이종 종류주식에 대하여 그 발행금액 상당액에 달할 때까지 분배하며, 남은 잔여재산으로 보통주식과 비종 종류주식에 대하여 그 주식 수에 따라 동순위로 분배한다고 정하고 있습니다.

한편, 비종 종류주식은 전환전 주식 1주의 액면금액 및 발행금액과 같은 금액으로 동일한 주식수의 보통주식으로 발행일로부터 6개월 이상 6년 이내에 전환을 청구할 수 있습니다.

(2) 주식발행초과금

당기말 현재 회사의 주식발행초과금은 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다.

한편, 회사는 설립자본 및 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하나 주식발행초과금이 있는 경우에는 상계처리함에 따라 당기말 현재 주식할인발행차금 잔액은 없습니다.

(3) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 자본금의 변동

당기 중 회사의 자본금 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	기초		유상증자(주1)		유상감자(주2)		기말	
	주식수(주)	액면가액	주식수(주)	액면가액	주식수(주)	액면가액	주식수(주)	액면가액
보통주	4,225,000	21,125,000	446,501	2,232,505	-	-	4,671,501	23,357,505
비종종류주	1,335,000	6,675,000	-	-	(18,020)	(90,100)	1,316,980	6,584,900
합계	5,560,000	27,800,000	446,501	2,232,505	(18,020)	(90,100)	5,988,481	29,942,405

(주1) 회사는 2019년 4월 1일자 이사회 결의에 의거 2019년 5월 8일을 납입기일로 하여 보통주식 446,501주(1주당 액면가액 5,000원, 1주당 발행가액 10,000원)를 발행하였습니다. 상기 유상증자로 인한 주식발행비용을 차감한 2,219,115천원을 자본잉여금의 주식발행초과금으로 계상하였습니다.

(주2) 회사는 2019년 4월 17일자 임시주주총회의 결의에 의거 2019년 5월 21일을 기일로 하여 비종종류주식 18,020주(1주당 액면가액 5,000원, 1주당 유상감자 대금 247,780원)를 유상감자하였습니다. 상기 유상감자로 인한 감자차손 4,374,896천원을 자본조정으로 계상하였습니다.

9. 주요 약정사항

당기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

회사는 (주)케이리츠엔파트너스와 부동산 취득·관리·개량 및 처분 및 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구분	내용	비고
기본운용수수료	연 78,000천원	매 분기단위 지급
매각기본수수료	부동산 매각가액의 1%(매각자문수수료 0.5%포함)	-
매각성과수수료	매각차익의 15%	-

(2) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 회사 운영 및 계산에 관한 사무, 세무 및 법령이나 정관에 의한 통지 및 공시업무, 청산업무, 부동산투자회사법 등 관련 법령에 따른 국토교통부 보고업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 13,000천원을 일반사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

회사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 10,200천원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

회사는 (주)한화에스테이트와 자산관리서비스, 회계 및 재무서비스, 관리 및 행정 업무 서비스, 빌딩관리업무, 임차인 관련 업무, 제3자 서비스의 관리 감독 및 업무 협등 부동산관리위탁계약을 체결하여 매월 일정액을 부동산관리용역비로 지급하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 및 전기말 현재 회사의 지배기업과 종속기업은 존재하지 아니합니다.

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

(단위: 천원)

특수관계자구분	회사명	과목	당기	전기
기타 특수관계자	(주)삼성증권(주1)	임대수익	-	245,564
		관리수익	-	271,082
		기타수익	-	18,376

(주1) 전기 중 특수관계가 소멸되었습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 잔액은 없습니다.

11. 법인세비용 등

회사는 부동산투자회사법에 따라 초과배당이 허용됨에 따라, 향후 이익처분 시 당기 감가상각비를 한도로 초과배당을 계획하고 있으며, 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 부담해야 할 법인세액이 발생하지 아니합니다. 회사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 이를 고려할 때 납부할 법인세 부담액이 없을것으로 예상되어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

12. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기와 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	당기	전기
임원보수	800	1,600
감가상각비	470,247	470,247
세금과공과금 등	154,714	160,369

13. 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)의 내역은 다음과 같습니다.

제12(당)기 2019년 04월 01일 부터
2019년 09월 30일 까지
처리예정일 2019년 12월 30일

제11(전)기 2018년 10월 01일 부터
2019년 03월 31일 까지
처분확정일 2019년 06월 27일

(단위: 원)				
과 목	제12(당)기		제11(전)기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(672,578,961)		68,916,314
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(36,083,686)		-	
2. 당기순이익(손실)	(636,495,275)		68,916,314	
II. 결손금처리액		636,495,275		-
1. 주식발행초과금	636,495,275		-	
III. 합계(I + II)		(36,083,686)		68,916,314
IV. 이익잉여금처분액		-		105,000,000
1. 배당금	-		105,000,000	
가. 현금배당	-		105,000,000	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(36,083,686)		(36,083,686)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당기 및 전기 중 배당금 산정내역은 다음과 같습니다. 한편, 회사의 당기 배당금은 없습니다.

구 분	당 기	전 기
배당을 받을 주식수	5,988,481	5,560,000
주당액면금액	5,000원	5,000원
주당배당률	27.79%	27.31%
주당배당금액	-	19
배당할 금액(주)	-	105,000,000
배당성향(배당금액/당기순이익)	N/A	152.36%

(주) 회사는 부동산투자회사법 제 28조에 따라 「상법」 제462조 제1항의 규정에 의한 당해연도 이익배당한도의 100분의90 이상을 주주에게 배당하는 경우 「상법」 제462조의 규정에 불구하고 이익을 초과배당할 수 있습니다. 초과배당은 당해 연도의 감가상각비의 범위 안에서 배당하되, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니합니다.

15. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
주식발행초과금의 결손 보전	-	852,489
유동성장기차입금의 만기연장	-	78,800,000

한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

16. 유동성위험 관리방법 및 금융부채의 만기분석

(1) 유동성위험 관리방법

회사는 미래 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 있습니다.

(2) 금융부채의 만기분석

보고기간말 현재 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

가. 당기

(단위 : 천원)

구분	장부금액	3개월 이하	3개월~1년	1~2년	2년~5년	5년 초과
미지급비용	591,049	591,049	-	-	-	-
장기차입금	78,800,000	-	-	-	78,800,000	-
임대보증금	4,955,847	206,754	149,120	3,725,000	-	874,973
합계	84,346,897	797,803	149,120	3,725,000	78,800,000	874,973

나. 전기

(단위 : 천원)

구분	장부금액	3개월 이하	3개월~1년	1~2년	2년~5년	5년 초과
미지급비용	577,550	577,550	-	-	-	-
장기차입금	78,800,000	-	-	-	78,800,000	-
임대보증금	5,983,879	-	1,240,521	3,868,385	-	874,973
합계	85,361,429	577,550	1,240,521	3,868,385	78,800,000	874,973

17. 재무제표의 확정

회사의 당기 재무제표는 2019년 12월 30일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 케이알제구호위탁관리부동산투자회사(구, 주식회사마스텐제철호위탁관리부동산투자회사)			
감사대상 사업연도	2019년 04월 01일	부터	2019년 09월 30일	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	-	2	-	-	-	-	-	-	-	4	-
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	4	-	20	-	60	-	-	-	-	-	-	-	84	-
	합계	4	-	20	-	60	-	-	-	-	-	-	-	84	-

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2019.07.01				1	일	
	주요내용	당해 사업연도 감사 계획 수립						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용	
				상주		비상주		
	2019.10.28 - 10.30	3	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	2	회					
	수행시기	2019.7.1, 2019.10.30						
	감사 활용 내용	-						

외부전문가 활용	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2019년 07월 01일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2019년 10월 31일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의