

투 자 보 고 서

2019.07.01 부터 2019.12.31 까지

(제 18 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.03.30

회 사 명 :	주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	김 종 수 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층			
	(전화번호)	02-3287-0192		
	(홈페이지)	http://www.kreitsnp.com		
작성책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-0192	성명	진영경 (인)
공시책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-0192	성명	진영경 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2010.11.11
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.12.31 (단위: 원)
총자산	80,684,897,644
자본금	41,000,000,000
부채	44,380,022,361
5) 자산관리회사	(주)케이리츠투자운용
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	(주)KEB하나은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 가. 존속기간 당해 회사의 존속기간은 영속적인 것으로 합니다</p> <p>나. 해산사유 당해 회사는 회사의 정관 제62조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.</p> <p>1) 정관 제4조에서 정한 존립기간의 만료 2) 주주총회의 결의 3) 합병 4) 파산 5) 법원의 해산명령 또는 해산판결 6) 국토교통부장관의 영업인가의 취소</p> <p>(2) 신용평가결과 '해당사항 없음'</p>

2. 회사의 연혁

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

- 2010. 11. 11 창립총회 및 회사설립 (자본금 5억)
- 2010. 12. 07 영업인가 및 위탁계약 체결
 - 자산관리계약 체결 (㈜케이리츠투자운용)
 - 자산보관계약 체결 (㈜KEB하나은행)
 - 일반사무관리계약 체결 (㈜국민은행)
- 2010. 12. 24 1차 유상증자 (모집규모 335억)
- 2010. 12. 29 2차 유상증자 (모집규모 70억)
- 2017. 11. 07 존립기간 연장(7년 → 8년)
(2017년 12월 28일 국토교통부 인가 완료)
- 2018. 03. 27김중수 대표이사 취임
- 2018. 11. 07 존립기간 삭제(8년 → 삭제)
(2018년 11월 16일 국토교통부 인가 완료)
- 2018. 12. 07 본점이전(서울시 영등포구 국제금융로 8길 31)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
(주)케이리츠투자 운용	110111-3672353	-	해당 없음

※ 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
대표이사	김종수	1973.07.25	회계법인 성지	해당 없음
기타비상무 이사	박상택	1969.02.20	한국기업평가 수석연구원	해당 없음
기타비상무 이사	황민호	1972.01.08	황민호 법률사무소	해당 없음
감사	이상민	1976.12.05	한서회계법인	해당 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

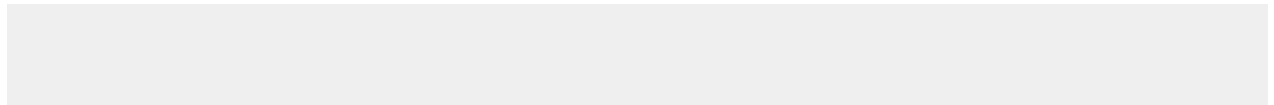
3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2019.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

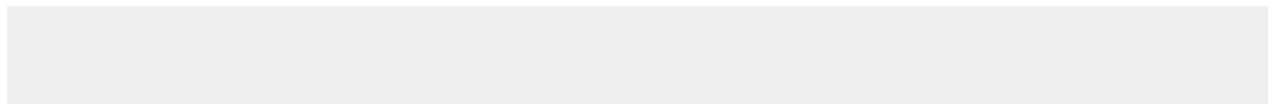
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주식	1,000,001	5,000	5,000	
기명식	우선주식 1	6,799,999	5,000	5,000	
기명식	우선주식 2	400,000	5,000	5,000	



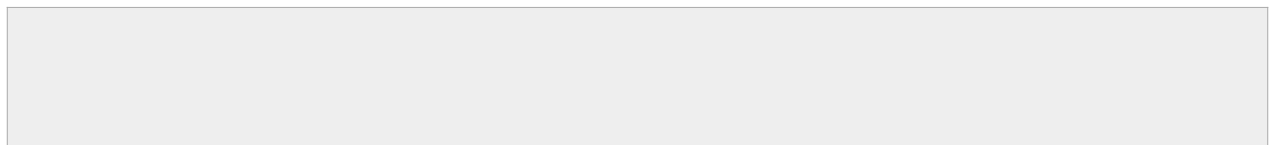
(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

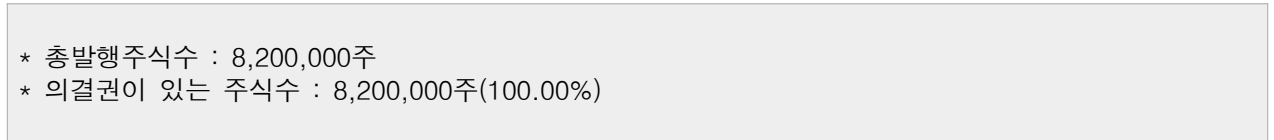


(3) 현물출자 현황



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

- * 총발행주식수 : 8,200,000주
- * 의결권이 있는 주식수 : 8,200,000주(100.00%)



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			
2010.11. 11	설립	보통주	1	5,000	5,000	5,000	5,000	0.00%
2010.11. 11	증자	종류주	99,999	5,000	5,000	499,995,000	500,000,000	9999900.00 %
2010.12. 24	증자	종류주	6,700,000	5,000	5,000	33,500,000,000	34,000,000,000	6700.00%
2010.12. 29	증자	보통주	1,000,000	5,000	5,000	5,000,000,000	39,000,000,000	14.71%
2010.12. 29	증자	종류주	400,000	5,000	5,000	2,000,000,000	41,000,000,000	5.88%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
새마을 금고중앙회	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제5호	우선주 식 ¹	6,000,000			6,000,000	
							(73.17%)			(73.17%)	

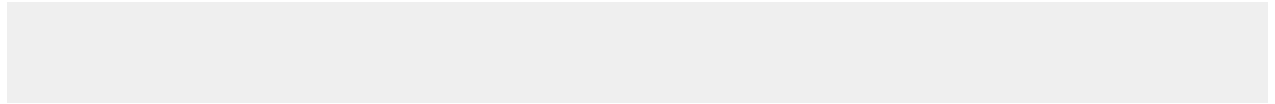
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)이가에이 씨엠건축사 사무소	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주식	1,000,000	12.20%	
2	(주)이가에이 씨엠건축사 사무소	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	우선주식 2	400,000	4.88%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	16.67%	6,000,000	73.17%	
주요주주	1	16.67%	1,400,000	17.07%	
소액주주 -개인	3	50.00%	100,000	1.22%	
소액주주 -법인	1	16.67%	700,000	8.54%	
합계	6	100.00%	8,200,000	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

회사는 상법 제462조 제1항의 규정에 의한 해당 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 한다

이 경우 동법 제458 조에 의한 이익준비금은 이를 적립하지 아니한다

매 결산기 말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 배당방법 및 시기는 이사회에서 결정한다

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항의 규정에 의하여 해당 사업연도의 감가상각비를 한도로 초과배당을 할 수 있다

매 사업연도별 초과배당액은 각 사업연도별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적 지출계획을 포함한 해당 사업계획, 해당 사업연도말의 현금 잔액 등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정하되, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당 가능이익산정시 이를 포함하지 아니한다

초과배당액을 포함한 각 사업연도별 이익배당은 이익배당을 위한 정기주주 총회의 재무제표 승인일로부터 1개월 이내에 현금으로 지급되어야 한다

단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 18기	제 17기	제 16기	제 15기
당기순이익	-43,478,162	-150,045,983	-28,659,949	10,321,175
상법상 배당가능이익	24,185,972	67,664,134	177,225,215	228,343,564
당기감가상각비 등	5,188,534,569	5,088,440,815	4,619,216,935	4,419,216,935
이익배당한도	5,212,720,541	5,156,104,949	4,796,442,150	4,647,560,499
배당금	49,800,000	100,093,754	159,515,098	207,158,400
주당배당금	6	12	19	25
배당수익율	0.12%	0.24%	0.39%	0.51%
연환산배당율	0.24%	0.49%	0.77%	1.02%

※ 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
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	76,352	94.23	75,882	94.05	94.05
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	4,533	5.59	4,114	5.10	5.10
기타 자산	145	0.18	689	0.85	0.85
총계	81,030	100.00	80,685	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. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

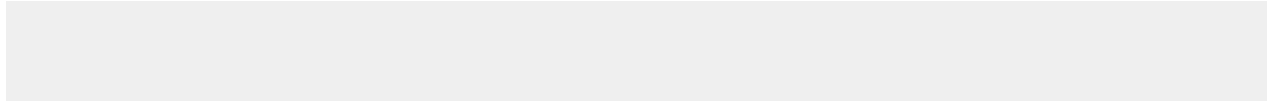


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	강동그린타워	서울특별시 강동구 천호대로 1139	2010.07.05	2010.12.28	52,000,000,00 0원

※ 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	강동그린타워	37,484	46,922					8,524		75,882



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	강동그린타워	26,598.99	16,636.57	62.55%	13



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

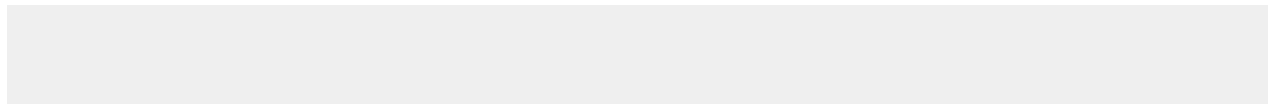
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

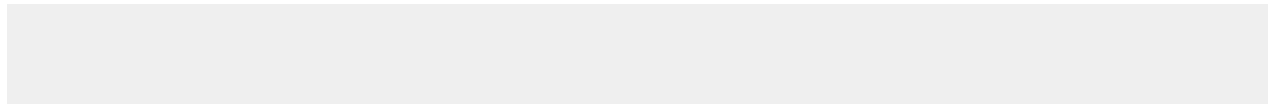
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	KEB하나은행	변동	1,224	1,739	
MMDA	KEB하나은행	변동	930	0	
정기예금	KEB하나은행	0.01	1,250	1,250	
정기예금	KEB하나은행	0.01	50	50	
정기예금	KEB하나은행	0.01	52	52	
정기예금	KEB하나은행	0.02	130	130	
정기예금	KEB하나은행	0.01	50	50	
정기예금	KEB하나은행	0.01	20	20	
정기예금	KEB하나은행	0.02	318	318	
정기예금	KEB하나은행	0.01	154	154	
정기예금	KEB하나은행	0.02	150	150	
정기예금	KEB하나은행	0.01	35	35	
정기예금	KEB하나은행	0.01	116	116	
정기예금	KEB하나은행	0.01	30	30	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수금	106	106	
	선급비용	748	577	
	선납법인세	5	5	



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	KEB하나은행	변동	0	0
MMDA	KEB하나은행	변동	0	0

4. 기타 자산 변경내역

- 선급비용(취득가액 748백만원_기말잔액 577백만원)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	1,190,011,965	57.01%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	840,861,979	40.28%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	30,658,685	1.47%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		25,899,291	1.24%	
총 수 익		2,087,431,920	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	강동그린타워	1,190,011,965	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)

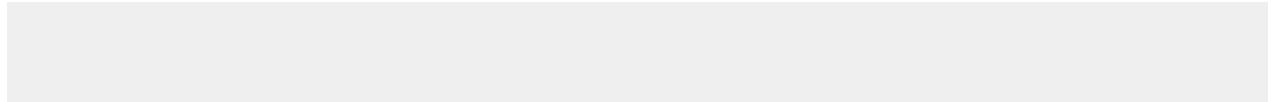
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	KEB하나은행	변동	6,964	729,418	
MMDA	KEB하나은행	변동	437,048	2,817,453	
정기예금	KEB하나은행	0.01	7,438,356	18,086,986	
정기예금	KEB하나은행	0.01	177,438	365,479	
정기예금	KEB하나은행	0.01	372,363	373,568	
정기예금	KEB하나은행	0.02	572,230		만기
정기예금	KEB하나은행	0.02	1,071,745	1,083,016	
정기예금	KEB하나은행	0.01	359,520	365,137	
정기예금	KEB하나은행	0.01	119,013	120,987	
정기예금	KEB하나은행	0.02	1,894,155	2,980,132	
정기예금	KEB하나은행	0.01	876,420	890,946	
정기예금	KEB하나은행	0.02	1,226,426	1,326,490	
정기예금	KEB하나은행	0.01	201,082	255,836	
정기예금	KEB하나은행	0.01	-44,082		중도해지
정기예금	KEB하나은행	0.02	1,065,995	1,046,520	
정기예금	KEB하나은행	0.01	104,680	219,287	
정기예금	KEB하나은행	0.01		-2,570	중도해지



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	469,223,880	22.02%	
	기타비용	862,001,654	40.45%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용	8,924,339	0.42%	
기타		790,760,209	37.11%	
총비용		2,130,910,082	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	강동그린타워	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가증권1	현금
분양원가					
급여	8,400,000	8,400,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	40,521,697	40,521,697			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	348,204,000	348,204,000			
자산보관수수료	16,208,678	16,208,678			
일반사무 위탁수수료	8,104,339				
기타지급수수료	5,000,000	5,000,000			
유형자산 감가상각비	469,223,880	469,223,880			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	140,626,887	140,626,887			
광고선전비					
보험료	10,336,752	10,336,752			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	73,606,533	73,606,533			
청소비					
수도광열비	219,097,107	219,097,107			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	820,000				

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료	8,104,339	
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용	820,000	



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁 비용 (원)
자산 관리 회사	기본 보수 (매입)	(주)케이리츠 투자운용	보수금액 : 부동산매입금액의 0.5% : 매입 후 일시를 지급	지급일
	성과 보수 (매입)			
	기본 보수 (운용)			
	성과 보수 (운용)		보수금액 : 매분기 임대율에 따라 차등 지급 지급일 : (60%이하_0.05%, 70%이하_0.1%, 80%이하_0.13%, 90%이하_0.16%, 90%초과_0.2%) 지급시기 : 이사회 승인 이후 7일 이내	40,521,697
	기본 보수 (매각)			
	성과 보수 (매각)			
사무 수탁 회사	위탁 보수	(주)국민은행	보수금액 : 매 분기 기준 총자산의 0.02% 일 : 매 분기투자보고서에 대한 이사회 승인 이후 7일 이내	지급 8,104,339
자산 보관 회사	위탁 보수	(주)KEB하나 은행	보수금액 : 매 분기 기준 총자산의 0.04% : 매 분기투자보고서에 대한 이사회 승인 이후 7일 이내	지급일 : 매 분기투자보고서 16,208,678
시설 관리 회사	위탁 보수	(주)신영자산 관리 , MG자산 관리	매월 PM 수수료 : 9,870,000원 매월 FM 수수료 : 48,164,000원	348,204,000
임대 관리 회사	위탁 보수			
재산 관리 회사	위탁 보수			
합 계				413,038,714

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

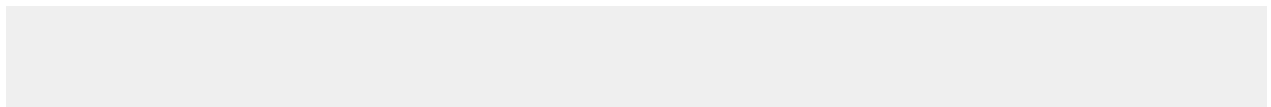
구분	제 18기	제 17기	제 16기	제 15 기
당해회사수익률	-0.21	-0.73	-0.14	-0.05

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

※ 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



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

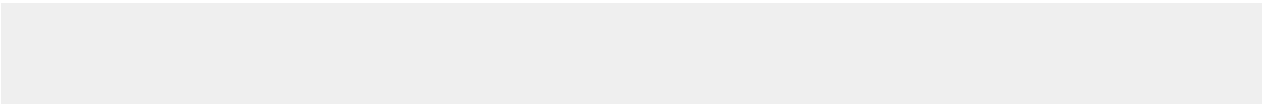
당기 제 18 기 기말 기준일 2019.12.31 현재
 전기 제 17 기 기말 기준일 2019.06.30 현재

회사명: 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 18 (당)기 기말		제 17 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		4,802,480,000		4,678,683,217
1) 현금및현금성자산	1,739,043,624		2,154,698,356	
2) 단기금융상품	2,354,434,000		2,354,434,000	
5) 미수수익	20,235,166		24,276,568	
7) 기타미수금	105,966,003		117,132,587	
9) 선급비용	577,318,857		24,901,056	
11) 선급법인세	5,482,350		3,240,650	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		75,882,417,644		76,351,641,524
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	75,882,417,644		76,351,641,524	
토지	37,484,263,334		37,484,263,334	
건물	46,922,388,133		46,922,388,133	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-8,524,233,823		-8,055,009,943	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		80,684,897,644		81,030,324,741
1. 유동부채		3,143,588,361		42,227,443,542
4) 기타선수금	38,614		565	
6) 미지급금	31,904,240		33,610,740	
7) 미지급비용	38,930,785		236,529,411	
8) 예수금	214,070			
9) 부가세예수금	69,410,230		72,212,404	
11) 미지급배당금	3,003,090,422		3,003,090,422	
13) 유동성장기차입금			38,882,000,000	
2. 비유동부채		41,236,434,000		2,354,434,000
3) 장기차입금	38,882,000,000			
5) 비유동보증금	2,354,434,000		2,354,434,000	
부 채 총 계		44,380,022,361		44,581,877,542
1. 자본금		41,000,000,000		41,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,005,000		5,000,005,000	
2) 종류주자본금	35,999,995,000		35,999,995,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-4,695,124,717		-4,551,552,801
자 본 총 계		36,304,875,283		36,448,447,199

부 채 및 자 본 총 계		80,684,897,644		81,030,324,741
---------------	--	----------------	--	----------------



II. 손익계산서

당기 제 18기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 17기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.06.30

회사명: 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

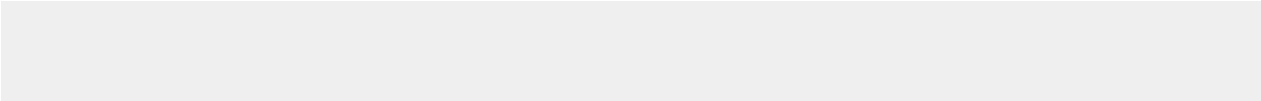
과목	제 18 (당)기		제 17 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	992,593,032	2,030,873,944	1,011,803,983	2,037,165,193
2) 임대료수익	575,483,426	1,190,011,965	600,137,676	1,207,324,357
3) 관리비수익	398,516,890	795,426,238	397,095,016	793,832,733
7) 기타영업수익	18,592,716	45,435,741	14,571,291	36,008,103
II. 영업비용	650,156,730	1,340,149,873	620,622,010	1,296,917,916
2) 급여	4,200,000	8,400,000	4,200,000	8,400,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	20,337,015	40,521,697	20,209,428	40,201,897
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	174,102,000	348,204,000	174,102,000	348,204,000
8) 자산보관수수료	8,134,806	16,208,678	8,083,771	16,081,158
9) 일반사무위탁수수료	4,067,403	8,104,339	4,041,885	8,040,378
10) 기타지급수수료	5,000,000	5,000,000	350,000	5,550,000
11) 유형자산가상각비	234,611,940	469,223,880	234,611,940	469,223,880
14) 세금과공과	78,435,861	140,626,887	60,058,036	117,196,776
16) 보험료	5,188,310	10,336,752	5,089,356	10,122,784
21) 수선유지비	31,962,165	73,606,533	32,939,892	69,995,684
23) 수도광열비	83,301,230	219,097,107	76,973,658	203,503,315
29) 기타영업비용	816,000	820,000	-37,956	398,044
III. 영업이익	342,436,302	690,724,071	391,181,973	740,247,277
IV. 영업외수익	31,526,570	56,557,976	13,243,402	29,806,122
1) 이자수익	9,136,131	30,658,685	8,306,487	15,879,353
10) 기타영업외수익	22,390,439	25,899,291	4,936,915	13,926,769
V. 영업외비용	323,682,977	790,760,209	462,591,402	920,099,382
1) 이자비용	323,682,977	790,760,209	462,591,402	920,099,382
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	50,279,895	-43,478,162	-58,166,027	-150,045,983
VIII. 당기순이익(손실)	50,279,895	-43,478,162	-58,166,027	-150,045,983
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	50,279,895	-43,478,162	-58,166,027	-150,045,983
X I. 주당이익	6	-5	-7	-18

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 18기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31
전기 제 17기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.06.30

회사명: 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 18 (당)기		제 17 (전기)	
	처분예정일	2020.03.30	처분확정일	2019.09.25
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-4,695,124,717		-4,551,552,801
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-4,651,646,555		-4,401,506,818	
2. 당기순이익(손실)	-43,478,162		-150,045,983	
III. 이익잉여금처분액		-49,800,000		-100,093,754
4. 배당금	49,800,000		100,093,754	
종류주현금배당금	49,800,000		100,093,754	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-4,744,924,717		-4,651,646,555



IV. 현금흐름표

당기 제 18기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 17기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.06.30

회사명: 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 18 (당)기		제 17 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-315,560,978		271,224,986
1. 당기순이익(손실)		-43,478,162		-150,045,983
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		469,223,880		469,223,880
감가상각비	469,223,880		469,223,880	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-741,306,696		-47,952,911
미수수익의 변동	4,041,402		4,176,586	
기타미수금의 변동	8,924,884		-60,009,436	
선급비용의 변동	-552,417,801		-4,711,416	
기타선수금의 변동	38,049		-79,802,262	
미지급금의 변동	-104,232,387		103,973,447	
미지급비용의 변동	-95,072,739		-5,853,206	
예수금의 변동	-2,588,104		-5,726,624	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-100,093,754		-159,515,098
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		38,882,000,000		0
장기차입금의 차입	38,882,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-38,982,093,754		-159,515,098
단기차입금의 상환	38,882,000,000			
배당금의 지급	100,093,754		159,515,098	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-415,654,732		111,709,888
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-415,654,732		111,709,888
VII. 기초 현금및현금성자산		2,154,698,356		2,042,988,468
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,739,043,624		2,154,698,356

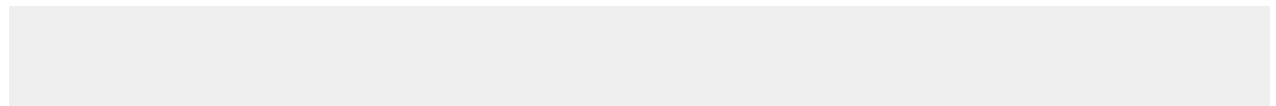
V. 자본변동표

당기 제 18기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 17기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.06.30

회사명: 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2019.01.01(전기 초)	5,000,005,000	35,999,995,000			4,241,991,720		36,758,008,280
배당금	-	-			-159,515,098		-159,515,098
전기순이익	-	-			-150,045,983		-150,045,983
2019.06.30(전기 말)	5,000,005,000	35,999,995,000			4,551,552,801		36,448,447,199
2019.07.01(당기 초)	5,000,005,000	35,999,995,000			4,551,552,801		36,448,447,199
배당금	-	-			-100,093,754		-100,093,754
당기순이익	-	-			-43,478,162		-43,478,162
2019.12.31(당기 말)	5,000,005,000	35,999,995,000			4,695,124,717		36,304,875,283



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)

우리의 의견으로는 별첨된 재무제표는 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사의 2019년 06월 30일과 2019년 12월 31일 현재의 재무상태, 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

2020년 1월 30일

서울특별시 서초구 서초중앙로 209

회 계 법 인 리 안

대 표 이 사 조 준 근

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

재무상태표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 이 상 민

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

--

※ 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

I. 제재현황



주식

제18기: 2019년 12월 31일 현재

제17기: 2019년 06월 30일 현재

주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요 :

회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 부동산을 취득, 관리, 개량, 처분 및 임대 등의 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 2010년 11월 11일에 설립되었습니다. 회사의 본점소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31(여의도동, SK증권빌딩 9층) (주)케이리츠투자운용 내에 두고 있습니다. 회사는 2010년 12월에 서울특별시 강동구 천호대로 1139 대지 및 사옥을 취득하여 임대업을 영위하고 있습니다.

회사의 설립시 자본금은 500백만원이었으나, 수 차례 유상증자를 실시하여 2019년 12월 31일 현재의 납입자본금은 41,000백만원입니다.

주주명	소유주식수(주)				지분율 (%)
	보통주식	우선주식 1	우선주식 2	합계	
새마을금고중앙회	-	6,000,000	-	6,000,000	73.2
(주)이가에이씨엠건축사사무소	1,000,000	-	400,000	1,400,000	17.1
(주)케이리츠투자운용	1	699,999	-	700,000	8.5
남은정	-	40,000	-	40,000	0.5
서 교	-	50,000	-	50,000	0.6
김영욱	-	10,000	-	10,000	0.1
합 계	1,000,001	6,799,999	400,000	8,200,000	100

2. 중요한 회계정책 :

회사의 재무제표는 2011년 1월 1일 부터 시행되는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

가. 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 분류하고 있습니다.

나. 대손충당금-

회사는 보고기간종료일 현재 미수금 등 받을채권 잔액의 회수가능성에 대한 개별분석을 토대로 하여 예상되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

다. 수익인식기준-

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

라. 유형자산 -

회사는 유형자산을 최초에는 취득원가(구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되며 매입할인 등이 있는 경우에는 이를 차감)로 측정하며, 현물출자, 증여, 기타무상으로 취득한 유형자산은 공정가치를 취득원가로 하고 있습니다. 한편, 동종자산과의 교환으로 받은 유형자산의 취득원가는 교환으로 제공한 자산의 장부금액으로, 다른 종류의 자산과의 교환으로 취득한 자산의 취득원가는 교환을 위하여 제공한 자산의 공정가치로 측정하고, 제공한 자산의 공정가치가 불확실한 경우에는 교환으로 취득한 자산의 공정가치로 측정하고 있습니다.

회사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 자산으로부터 발생하는 미래경제적 효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자본적 지출로 처리하고 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 교체된 자산은 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 한편, 수선유지를 위한 지출에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 회사는 자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발과 관련된 차입원가를 기간비용으로 회계처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 자산이 사용가능한 때(경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이른때)부터 아래의 자산별 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상하고 있습니다. 각 기간의 감가상각비는 판매비와관리비로 계상하고 있습니다.

구분	추정내용연수	감가상각방법
건물	50	정액법

회사는 내용연수 도중 사용을 중단하고, 처분 또는 폐기할 예정인 유형자산은 감가상각을 하지 않는 대신 사용을 중단한 시점의 장부금액을 투자자산으로 재분류하고, 손상차손 발생 여부를 매 회계연도 말에 검토하고 있습니다. 이에 따라 당기 및 전기에 투자자산으로 대체된 유형자산은 없습니다.

마. 자산손상 -

회사는 금융자산, 재고자산, 건설형 공사계약에서 발생한 자산, 이연법인세자산, 생물자산 및 중단사업에 속하는 자산을 제외한 당사의 모든 자산에 대하여 매 보고기간 말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지 검토하고 있습니다. 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있으며 자산의 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 처분으로 부터 기대되는 미래의 현금흐름총액의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에 장부금액을 회수가능액으로 조정하고 그 차액을 손상차손으로

로 처리하고 있습니다.

회사는 개별 자산별로 회수가능액을 추정하고 있으며 만약 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속한 현금창출단위(다른 자산이나 자산집단에서의 현금유입과는 거의 독립적인 현금유입을 창출하는 식별가능한 최소자산집단)로 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 배분하며, 이러한 경우 개별 자산의 장부금액은 순공정가치, 사용가치 또는 영(0) 중 가장 큰 금액 이하로 감소할 수 없습니다.

바. 중소기업 회계처리 특례 -

회사는 중소기업기본법 상의 중소기업에 해당하며, 다음의 사항에 대하여는 일반기업회계기준 제31장 "중소기업회계처리 특례"에 따라 회계처리하고 있습니다.

항 목	특 례 내 역
법인세비용	법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액으로 계상

사. 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. 사용이 제한된 예금 :

당기 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
계정과목	예금종류	당기	전기	제한사유
단기금융상품	정기예금	2,354,434	2,354,434	임대보증금 등
합 계		2,354,434	2,354,434	

4. 유형자산 :

가. 주요변동내역 -

(당기)

(단위: 천원)					
과목	기초가액	취득	처분	감가상각비	기말가액
토지	37,484,263	-	-	-	37,484,263
건물	38,867,379	-	-	469,224	38,398,155
합 계	76,351,642	-	-	469,224	75,882,418

(전기)

(단위: 천원)					
과목	기초가액	취득	처분	감가상각비	기말가액
토지	37,484,263	-	-	-	37,484,263
건물	39,336,602	-	-	469,224	38,867,379
합 계	76,820,865	-	-	469,224	76,351,642

한편, 토지와 건물은 장기차입금과 관련하여 근저당권이 설정되어 있습니다(주석 5와 6참조).

나. 보유토지의 공시지가 -

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가는 29,043백만원 입니다.

다. 보험가입내역 -

당기말 현재 회사의 건물은 MG손해보험에 부보액 65,550,000천원의 재산종합보험 등에 가입하고 있습니다.

5. 담보제공자산 :

당기말 현재 회사의 토지와 건물은 장기차입금과 관련하여 디비생명보험에 채권최고액 46,658,400천원의 근저당권이 설정되어 있습니다.

6. 장기차입금 :

당기말 현재 회사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
차입처	이자율(%)	당기말	상환일
디비생명보험	3.0%	38,882,000	2024년09월30일

상기 차입금과 관련하여 회사의 토지와 건물이 담보로 제공되어 있습니다(주석 4, 5 참조).

7. 자본금 :

당기말 현재 회사가 정관에서 정한 수권주식수 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주)				
	보통주식	우선주식 1	우선주식 2	합계
수권주식수	1,800,000	6,800,000	400,000	9,000,000
발행주식수	1,000,001	6,799,999	400,000	8,200,000

한편, 회사의 우선주식은 의결권이 존재하며, 1주당 액면가의 8.5%를 우선 배당받을 수 있는 누적적 우선주입니다.

8. 결손금 :

가. 결손금처리계산서 -

결손금처리계산서

제18기	2019년 07월 01일부터 2019년 12월 31일까지	제17기	2019년 01월 01일부터 2019년 06월 30일까지
처리에정일	2020년 03월 30일	처리확정일	2019년 09월 25일
구 분	당 기	전 기	
I. 미처리결손금	(4,695,124,717)	(4,551,552,801)	
1. 전기이월미처리결손금	(4,651,646,555)	(4,401,506,818)	
2. 당기순이익(손실)	(43,478,162)	(150,045,983)	
II. 결손금처리액	49,800,000	100,093,754	
1. 현금배당(우선주)	49,800,000	100,093,754	
III. 차기이월미처리결손금	(4,744,924,717)	(4,651,646,555)	

나. 우선주배당금 -

당기중 회사의 우선주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다. 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 당사의 정관 제60조 제3항에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

구분	당기	전기
우선주 배당금 총액	49,800,000 원	100,093,754 원
우선주 발행주식수	7,199,999주	7,199,999주
1주당 우선주 배당금	6.91원	13.90원
1주당 우선주 액면가액	5,000원	5,000원
우선주 배당률	0.14%	0.28%
당기순이익(손실)	(43,478,162)	(150,045,983)
배당성향	-	-

9. 약정사항 :

가. 자산관리계약 -

회사는 (주)케이리츠투자운용과 자산의 투자·운용업무 및 부수업무의 위탁계약을 체결하여 매분기별로 관리수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 40,521천원입니다.

나. 부동산관리계약 -

회사는 (주)신영자산관리 및 MG자산관리와 부동산의 관리 및 제반업무의 위탁계약을 체결하여, 매월 관리수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 59,220천원입니다.

다. 시설관리계약 -

회사는 MG자산관리와 부동산의 시설 유지 및 보전관리를 위하여 시설관리 위탁계약을 체결하여 임대율에 따라 관리수수료를 지급하고 있습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 362,591천원입니다.

라. 일반사무수탁계약 -

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매분기별로 수탁수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 8,104천원입니다.

마. 자산보관계약 -

회사는 KEB하나은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무의 위탁계약을 체결하여 매분기별로 보관수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 16,209천원입니다.

10. 특수관계자와의 거래 :

가. 당기말 현재 회사와 지배·종속관계에 있는 회사의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	회사명
지배회사	새마을금고중앙회
주주	(주)이가에이씨엠건축사사무소
주주	(주)케이리츠투자운용

나. 특수관계자와의 주요거래내역 -

(당기)

(단위:천원)			
특수관계자명	당사와의 관계	비용(수수료)	채무(미지급금등)
새마을금고중앙회	지배회사	-	2,502,576
(주)이가에이씨엠건축사사무소	주주	-	166,838
(주)케이리츠투자운용	주주	40,381	237,086
합 계		40,381	2,906,500

(전기)

(단위:천원)			
특수관계자명	당사와의 관계	비용(수수료)	채무(미지급금등)
새마을금고중앙회	지배회사	-	2,502,576
(주)이가에이씨엠건축사사무소	주주	-	166,838
(주)케이리츠투자운용	주주	40,202	237,099
합 계		40,202	2,906,513