

# 투 자 보 고 서

(제 17 기)

국토교통부 장관, 금융위원회 위원장 귀중

부동산투자회사법 제 37 조, 시행령 제 40 조, 부동산투자회사감독규정 제 8 조 및 제 14 조의 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2013 년 06 월 28 일

회사명: (주)행복케이알제 3 호기업구조조정부동산투자회사

공동대표이사 : 이 향 렬

(인)

박 에스더

(인)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 대치동 996-1

(전화번호) 02-3287-0000

작성책임자 : (주)SC 펀드서비스

박 재 범 차장

(인)

(전화번호) 02-2014-2041

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

## 제 1 부 회사의 개황

### 1. 회사의 개황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명 : 주식회사 행복케이알제 3 호기업구조조정부동산투자회사

2) 설립일 : 2008 년 3 월 31 일

3) 소재지 : 서울특별시 강남구 대치동 996-1

4) 사업목적 :

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 명목회사로 다수의 기관 및 개인투자자들로부터 자금을 확보하여 기업의 재무구조 개선 및 구조조정 목적으로 매각하는 부동산을 취득함으로써 대상기업의 재무구조 개선 및 구조조정을 원활히 함을 근본 목적으로 하고 있습니다.

5) 자산 및 자본금 규모 : 총자산 : 495 억원, 자본금 : 105 억원

6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음.

7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

당해 회사의 정관에서는, 부동산투자회사법 제 44 조와 동일하게 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에 해산사유를 정하고 있습니다.

- 존립기간의 만료
- 주주총회의 결의
- 합병
- 파산
- 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 국토해양부장관 영업인가의 취소

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해회사의 연혁

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2008. 3. 31 발기인총회
- 2008. 3. 31 회사설립(자본금 10 억원)
- 2009. 5. 8 업무위탁 계약 체결

자산관리계약체결(주식회사 케이리츠애프터너스)

자산보관계약체결(국민은행)

일반사무위탁계약체결(주식회사 한국스탠다드차타드펀드서비스)

- 2009. 6. 24 국토해양부 영업인가

#### 나) 상호의 변경 :

- 2011. 11. 22 (주)행복케이알제3호기업구조조정부동산투자회사로 변경

#### 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음.

#### 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음.

## 2) 회사가 속해있는 기업집단

#### 가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음.

#### 나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음.

#### 다) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음.

## 3. 자본금 변동상황

### 1) 자본금 변동상황

(단위: 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자 비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2008.03.31	설립자본금	보통주	1	5,000	5,000	1,000,000,000	-	-
	설립자본금	우선주	199,999	5,000	5,000			
2009.07.09	유상증자	보통주	1,000,000	5,000	5,000	6,000,000,000	주주배정	500.0

2009.07.30	유상증자	보통주	1,000,000	5,000	5,000	11,000,000,000	주주배정	83.3
2012.03.21	유상감자	보통주	(100,000)	5,000	5,000	10,500,000,000	유상감자	2.27

- 2009년 4월 7일 임시주주총회의 결의를 통하여 상기 우선주 199,999주는 보통주로 변경됨.
- 2012년 2월 16일 임시주주총회에서 유상감자(110억->105억) 결의

## 2) 자본금 변동예정 등

: 해당사항 없음.

## 3) 현물출자 현황

: 해당사항 없음.

## 4. 주식에 관한 사항

### 1) 주식의 총수

【2013년 3월 31일 현재】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
10,000,000	2,100,000	7,900,000

### 2) 발행한 주식의 내용

【2013년 3월 31일 현재】

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위:원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	2,100,000	10,500,000,000	
합 계		2,100,000	10,500,000,000	

### 3) 자기주식 취득현황

해당사항 없음.

### 4) 주식매수선택권

해당사항 없음.

## 5. 의결권현황

(2013년 3월 31일 현재)

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[2,100,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	2,100,000	
나. 의결권 없는 주식	-	
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[ - ]	
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]	[2,100,000]	
※ 제 17 기 정기총회 참석주식수 (참석률: 93.18%) : 1,956,818 주		

## 6. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

당해 회사의 배당금액은 기본적으로 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당할 계획임. 또한 부동산투자회사법 제 28 조 제 3 항의 규정에 의하여 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 초과배당을 할 수 있으며, 매 사업연도별 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 승인 받아 결정할 것입니다.

2) 최근 5 사업년도의 배당에 관한 사항

(단위 : 원)

구 분	제 17 기	제 16 기	제 15 기	제 14 기	제 13 기
당기순이익(손실)	477,727,305	463,929,423	485,725,454	466,663,269	466,498,603
주당순이익(손실)	227.49	220.92	231.29	222.22	222.14
이익배당한도	(2,247,515,385)	(2,076,219,291)	(1,904,923,197)	(1,733,627,103)	(1,562,331,009)
배당금총액	649,023,399	635,225,517	636,354,874	617,292,697	617,128,031
배당성향	135.86%	136.92%	131.01%	132.28%	132.29%
배당수익률 <sup>1)</sup>	6.18 (연 25.07%)	6.05 (연 24.07%)	6.06 (연 24.11%)	5.88 (연 23.58%)	5.88 (연 23.64%)

※ 이익배당한도, 배당성향, 배당수익률 등의 산출근거를 별도 기재

이익배당한도 : 당기순이익 - 이익준비금 - 전기이월결손금

배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

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

※ 1 기의 사업연도가 1 년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가 기재

연환산배당율 = 배당수익율 \* 365 일 / (해당사업연도의일수)

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### 1. 총자산의 구성현황

1. 부동산투자회사 : 기업구조조정부동산투자회사로 해당사항 없음.

### 2. 기업구조조정부동산투자회사

#### 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	48,404	95.56	48,233	97.40	97.40	97.40
	지상권.임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기 타 부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권.임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		1,693	3.38	1,274	2.57	2.57	
기타 자산		31	0.06	11	0.03	0.03	
총 자산	자기자본	8,888	17.73	8,730	17.63	17.63	100
	부 채	41,240	82.27	40,788	82.37	82.37	
	합 계	50,128	100	49,518	100	100	

※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제 49 조의 2 제 1 항제 1 호 각목의 1 에 해당하는 부동산을 말한다.

2. 시행령 제 19 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.

3. 총자산(2 년 이내의 회사 설립시 납입된 자금 및 신주발행으로 통하여 모집한 자금도 포함)을 기준으로 하여 비율을 작성한다.

4. 지상권.임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.

5. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

#### 1) 매입부동산

(단위 : 백만원)

부동산	거래	위 치	취득일	매매가	거래비용
이랜드가산동사옥	매입	서울시 금천구 가산동 371-12	2009. 7. 31	49,000	1,802

2) 매각 부동산 : 해당사항 없음.

2. 부동산관련 유가증권 거래내역 : 해당사항 없음.

3. 유가증권 거래내역 : 해당사항 없음.

#### 4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원)

예치금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비 고
MMDA	국민은행	1 %	2	
MMDA	국민은행	1 %	420	
MMDA	국민은행	1 %	592	
정기예금	외환은행	3.8 %	130	
정기예금	신한은행	3.8 %	130	
합 계			1,274	

- 당기 동안의 금융기관 예치현황, 이자율, 변동내역 등을 간략하게 기재



### 제 3 부 자산 유형별 현황

1. 분기말 현재 부동산별 현황.가격.임대료 및 주요 임차인의 현황(지상권.임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

#### 1. 소유 부동산별 개요

(단위 : 백만원)

부동산명	위치	완공(개축)연도	취득일자	부채 내역
이랜드가산동사옥	서울시 금천구 가산동 371-12	2004.12.15	2009. 7. 31	36,000

#### 2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득 후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	리모델링 중인자산	장부 가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
이랜드가산동 사옥	16,543	34,259	-	-	-	-	16,543	34,259	50,802	2,569	-	48,233
합계	16,543	34,259					16,543	34,259	50,802	2,569	-	48,233

#### 3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위 (㎡)당 연임대료
이랜드가산동사옥	36,227.91	36,227.91	100	5,280,000,000	1	145,744
합 계	36,227.91	36,227.91	100	5,280,000,000	1	145,744

#### 4. 소유 부동산별 주요임차인 현황

(단위 : m<sup>2</sup>, 원, %)

부동산명	임대 가능면적	주요 임차인현황	임대면적	연 임대료	점유율 (총임대료 대비)
이랜드가산동사옥	36,227.91	㈜이랜드월드	36,227.91	5,280,000,000	100

※ 주요 임차인이라 다음 각호의 1 에 해당하는 자를 말한다.

1. 연면적 1,000 평 이상의 부동산중 100 분의 10 이상을 임차하고 있는 임차인
2. 연 임대료가 1 억원 이상인 임차인
3. 임대계약기간이 5 년 이상인 임차인
4. 특별한 임차인시설을 하는 임차인

#### II. 부동산개발사업의 현황

해당사항 없음

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액

(기간 : 2013. 1. 1 ~ 2013. 3. 31)

(단위 : 백만원, %)

구 분		금 액	비 율	비 고
부동산	임대료	1,320	98.5	
	매매손익			
	기타 수익	12	0.9	
유가증권	매매손익			
	평가손익			
	이자, 배당금 등			
기타 수익		8	0.6	
총 수 익		1,340	100	

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산 임대료수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	임대료	비 율	비 고
㈜이랜드월드	1,320	100	
임대료 수익 계	1,320	100	

2) 부동산 매매손익 : 해당사항 없음.

3) 기타 수익 :

구 분	수익내용	비 율	비 고
관리수익			
주차수익			
기타영업수익*	12	100	
영업수익 계	12	100	

2. 유가증권 : 해당사항 없음.

3. 기타의 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	금 액	비 율	비 고
이자수익	8	100	
기타 수익 계	8	100	

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 17 기	제 16 기
당해회사수익률(A)	19.48%	18.88%
산업평균수익률(B)	-	-
초과수익률	-	-

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

1 사분기수익률 =  $\{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^{4-1}$

2 사분기수익률 =  $\{1 + (\text{당반기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^{2-1}$

3 사분기수익률 =  $\{1 + (1 \text{ 분기부터 } 3 \text{ 분기까지의 순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^{4/3-1}$

4 사분기수익률 =  $(\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])$

※ 납입자본금 = 자본금+자본잉여금

※ 상기산식은 1 기사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1 년간의 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률과 비교표시하고 당분기의 산업평균수익률은 공란으로 함

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

과 목	금 액
감가상각비	171,296,094
급여	12,000,000
위탁관리비	9,000,000
세금과공과	50,616,996
등기소송비	-
보험료	5,286,374
합 계	248,199,464

### 2. 회사운영경비

(단위 : 원)

과 목	금 액
자산관리수수료	70,564,051
사무수탁수수료	9,284,743
자산보관수수료	4,951,863
자문수수료	3,000,000
기타일반관리비	104,360
합 계	87,905,017

## II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액) 계산방법	비 고
자산관리 수수료	(주)케이리츠애프터너스	매입수수료 : 부동산 매입금액의 0.50%(2.45 억원)	부동산 취득 완료일로부터 7 일 이내
		운용 수수료 : 매 분기말 기준 총자산의 연간 0.57%지급	매분기별 투자보고서에 대한 이사회 승인 후 7 일 이내
		매각 수수료 : 매각금액 * 0.50% 매각차익 인센티브 : 매각차익 * 30.00%	매매대금을 지급받은 날로부터 7 일 이내
자산보관 수수료	국민은행	총자산의 연간 0.04%	매분기별 투자보고서에 대한 이사회 승인 후 7 일 이내
사무수탁 수수료	(주)SC 펀드서비스	총자산의 연간 0.075%	매분기별 투자보고서에 대한 이사회 승인 후 7 일 이내

※ 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	비 고
운영자금의 차입액					
부동산관련 부채 인수	36,000	-	-	36,000	
국민주택기금 등 기금수용액					
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액					

### II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
신한은행	2011.08.31	18,000	5.9%	만기일시상환	18,000
외환은행	2011.08.31	18,000	5.9%	만기일시상환	18,000
차입계		36,000			36,000



## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### 1. 주주현황(매 결산기에 한한다)

#### 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【2013 년 3 월 31 일 현재】

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
행복파트너스	최대주주	보통주	1,909,091 주 (90.91%)	-주	-주	1,909,091 주 (90.91%)	
계		보통주 우선주	1,909,091 주 (90.91%)	-주	-주	1,909,091 주 (90.91%)	

#### 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

【2013 년 3 월 31 일 현재】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수(주)	지분율(%)	비고
1	-	-	-	-	-
계					

#### 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【2013 년 3 월 31 일 현재】

구분	주주수(명)	비율(%)	주식수(주)	비율(%)	비고
최대주주	1	14.29	1,909,091	90.91	
주요주주	-	-	-	-	
소액주주	6	85.71	190,909	9.09	
- 개인	4	57.14	95,455	4.55	
- 법인	2	28.57	95,454	4.55	
합 계	7	100.0	2,100,000	100.0	

#### 4. 주식사무

결 산 일	매년 3월 31일, 6월 30일, 9월 30일, 12월 31일	정기주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주권의 종류	보통주	공고게재신문	헤럴드경제, 매일경제
명의개서대리인	한국스탠다드차타드펀드서비스		

#### II. 주가변동상황

- 한국거래소에 비상장 종목으로 해당사항 없음.

## 제 8 부 요약된 대차대조표와 손익계산서

### I. 요약재무제표 작성기준

#### (1) 유동자산

가) 미수금 : 기말 현재 영업목적 활동이외의 미수부가세 및 기타 상거래 미수액을 나타냄

나) 선급비용 : 보유 부동산에 대한 보험료 및 부동산별 차입금에 대해 지급된 이자비용의 당해 분기말 제외 분을 선급비용으로 인식하고 있음

#### (2) 비유동자산

임대부동산은 토지, 건물로 구성되어 있으며, 건물은 건물별로 내용 연수를 적용하여 월 정액법으로 계산된 감가상각비를 차감하여 표시하고 있음.

#### (3) 유동부채

단기차입금, 미지급금, 예수금, 예수부가세, 자산관리회사 등 업무위탁회사에 대한 미지급수수료 및 보유 부동산에 대한 미지급이자비용, 미지급법인세 등을 나타냄.

#### (4) 비유동부채

보유부동산의 장기차입금, 임대보증금, 이연법인세 등을 나타냄.

#### (5) 자본금

기말 현재의 납입자본금을 표시함.

#### (6) 당기순이익(손실)

기말까지의 당기순이익 및 당기순손실을 나타냄.

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

- 해당사항 없음.

### III. 기타 유의하여야 할 사항

- 해당사항 없음.

#### IV. 재무상태표

##### 재무상태표

제 17 기 : 2013년 03월 31일 현재

제 16 기 : 2012년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

과목	제 17(당) 기		제 16(전) 기	
자산				
I. 유동자산		1,286,068,106		1,724,098,399
1. 현금및현금성자산	422,502,254		61,912,900	
2. 단기금융상품	851,866,469		1,631,004,143	
3. 미수금	412,780		539,870	
4. 미수수익	608,599		17,835,098	
5. 선급비용	7,107,234		12,393,608	
6. 미수법인세환급액	3,570,770		412,780	
II. 부동산관련자산		48,232,564,326		48,403,860,420
1. 토지	16,542,786,644		16,542,786,644	
2. 건물	34,259,218,589		34,259,218,589	
(감가상각누계액)	(2,569,440,907)		(2,398,144,813)	
자산총계		49,518,632,432		50,127,958,819
부채				
I. 유동부채		257,479,898		712,459,327
1. 미지급비용	131,248,511		101,557,306	
2. 선수금	-		484,000,000	
3. 예수부가가치세	126,231,387		126,902,021	
II. 비유동부채		40,530,940,614		40,527,789,360
1. 장기차입금	35,980,940,614		35,977,789,360	
2. 임대보증금	4,550,000,000		4,550,000,000	
부채총계		40,788,420,512		41,240,248,687
자본				
I. 자본금		10,500,000,000		10,500,000,000
1. 보통주자본금	10,500,000,000		10,500,000,000	
II. 이익잉여금(결손금)		(1,769,788,080)		(1,612,289,868)
1. 처분전이익잉여금(처리전결손금)			(1,612,289,868)	
III. 자본조정		-		-
1. 주식할인발행차금	-		-	
자본총계		8,730,211,920		8,887,710,132
부채와 자본총계		49,518,632,432		50,127,958,819

V. 손익계산서

손 익 계 산 서

제17기 : 2013년 01월 01일부터 2013년 03월 31일까지

제16기 : 2012년 10월 01일부터 2012년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제 17(당) 기		제 16(전) 기	
I. 영업수익		1,332,428,800		1,320,000,000
1. 임대료수익	1,320,000,000		1,320,000,000	
2. 기타영업수익	12,428,800			
II. 영업비용		336,104,481		326,203,432
1. 감가상각비	171,296,094		171,296,094	
2. 지급수수료	87,800,657		88,844,128	
3. 급여	12,000,000		12,000,000	
4. 위탁관리비	9,000,000		9,000,000	
5. 세금과공과	50,616,996		39,013,602	
6. 보험료	5,286,374		5,403,848	
7. 기타일반관리비	104,360		645,760	
III. 영업이익(손실)		996,324,319		993,796,568
IV. 영업외수익		8,280,266		8,671,133
1. 이자수익	8,279,665		8,670,334	
2. 잡이익	601		799	
V. 영업외비용		526,877,280		538,538,278
1. 이자비용	526,877,280		538,538,278	
VI. 법인세차감전순이익(손실)		477,727,305		463,929,423
VII. 법인세비용		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		477,727,305		463,929,423

## 이익잉여금처분계산서

제17기 2013년 01월 01일부터

2013년 03월 31일까지

처분예정일 : 2013년 5월 23일

제16기 2012년 10월 01일부터

2012년 12월 31일까지

처분확정일: 2013년 2월 26일

(단위 : 원)

계 정 과 목		제 17(당) 기		제 16(전) 기	
I.	처분전이익잉여금		(1,769,788,080)		(1,612,289,868)
	1. 전기이월이익잉여금(결손금)	(2,247,515,385)		(2,076,219,291)	
	2. 당기순이익	477,727,305		463,929,423	
II.	임의적립금등의 이입액		-		-
합 계			(1,769,788,080)		(1,612,289,868)
III.	이익잉여금처분액		649,023,399		635,225,517
	1. 배당금	649,023,399		635,225,517	
	가. 현금배당	649,023,399		635,225,517	
IV.	차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(2,418,811,479)		(2,247,515,385)

## 자본변동표

제17기 : 2013년 01월 01일부터 2013년 03월 31일까지

제16기 : 2012년 10월 01일부터 2012년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과목	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	총계
2012.10.01(보고금액)	10,500,000,000	-	(20,666,674)	-	(1,419,197,743)	9,060,135,583
당기순이익	-	-	-	-	463,929,423	463,929,423
주식할인발행차금상각	-	-	20,666,674	-	(20,666,674)	-
현금배당	-	-	-	-	(636,354,874)	(636,354,874)
2012.12.31(전기말 자본)	10,500,000,000	-	-	-	(1,612,289,868)	8,887,710,132
2013.01.01(보고금액)	10,500,000,000	-	-	-	(1,612,289,868)	8,887,710,132
당기순이익	-	-	-	-	477,727,305	477,727,305
현금배당	-	-	-	-	(635,225,517)	(635,225,517)
2013.03.31(당기말 자본)	10,500,000,000	-	-	-	(1,769,788,080)	8,730,211,920

## 현금흐름표

제17기 : 2013년 01월 01일부터 2013년 03월 31일까지

제16기 : 2012년 10월 01일부터 2012년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과목	제 17(당) 기		제 16(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		216,677,197		1,158,539,567
1. 당기순이익	477,727,305		463,929,423	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	174,447,348		174,469,990	
가. 감가상각비	171,296,094		171,296,094	
나. 이자비용	3,151,254		3,173,896	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
가. 이자수익	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산 부채의 변동	(435,497,456)		520,140,154	
가. 미수금의 감소(증가)	127,090		151,510	
나. 미수수익의 감소(증가)	17,226,499		(5,721,359)	
다. 선급비용의 증가(감소)	5,286,374		40,528,820	
라. 미수법인세환급액 증가(감소)	(3,157,990)		127,090	
마. 선수금의 증가(감소)	(484,000,000)		484,000,000	
바. 미지급비용의 감소(증가)	29,691,205		3,540,811	
사. 부가세예수금의 감소(증가)	(670,634)		(2,486,718)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		779,137,674		(521,444,239)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	2,028,635,984		-	
가. 단기금융상품의 감소	2,028,635,984		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(1,249,498,310)		(521,444,239)	
가. 단기금융상품의 증가	1,249,498,310		521,444,239	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(635,225,517)		(636,354,874)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(635,225,517)		(636,354,874)	
가. 배당금의 지급	635,225,517		636,354,874	
IV. 현금의 증가(감소) (I + II + III)		360,589,354		740,454
V. 기초의 현금		61,912,900		61,172,446
VI. 기말의 현금		422,502,254		61,912,900

## IX. 재무제표에 대한 주석

### 1. 회사의 개요 :

주식회사 행복케이알제삼호기업구조조정부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 부동산을 취득, 관리, 개량, 처분 및 임대 등의 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 2008 년 3 월 31 일에 설립되었습니다. 회사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 대치동 996-1 (주)케이리츠앤파트너스 내에 두고 있으며, 회사의 존립기간은 설립등기일로부터 12 년입니다. 회사는 당기에 서울특별시 금천구 가산동 371-12 대지 및 지상에 위치한 이랜드 가산동 사옥을 취득하여 (주)이랜드월드에 임대하고 있습니다. 회사의 설립시 자본금은 1,000 백만원이었으나, 수 차례 유상증자 및 2012 년 3 월의 유상감자를 실시하여 2013 년 3 월 31 일 현재의 납입자본금은 10,500 백만원입니다.

당기말 현재 회사의 주주 구성내역은 다음과 같습니다.

주주명	보통주식수(주)	지분율(%)
행복파트너스(주)	1,909,091	90.91%
(주)인터에셋	47,727	2.27%
(주)왈도시스템	47,727	2.27%
한상숙	38,182	1.82%
남윤정	19,091	0.91%
노지녕	19,091	0.91%
박현진	19,091	0.91%
합 계	2,100,000	100.00%

### 2. 중요한 회계정책 :

회사는 2011 년 1 월 1 일 이후에 개시하는 연차보고기간부터 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다. 일반기업회계기준의 적용으로 대체되는 종전 회계기준에 따른 회계처리는 '시행일 및 경과규정'에 의거하여 일반기업회계기준에 따라 회계처리한 것으로 보아 소급적으로 적용하지 아니하였습니다.

### 가. 수익인식기준-



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

#### 나. 유형자산 -

회사는 당해 유형자산의 구입원가 또는 제작용가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 및 해당 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 비용이 총당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치를 유형자산의 취득원가로 산정하고 있습니다.

또한 회사는 유형자산의 건설이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산과 관련하여 발생한 금융비용 등을 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

회사의 유형자산은 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 상각방법에 따라 산정된 감가상각누계액과 감액손실누계액을 차감하는 형식으로 재무상태표에 표시하고 있습니다.

구분	추정내용연수	감가상각방법
건물	50	정액법

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 미래 경제적 효익을 증가시키는 경우에는 자본적 지출로 처리하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

또한, 유형자산의 진부화 또는 시장가치의 급격한 하락 등으로 인하여 유형자산의 미래 경제적 효익이 장부가액에 현저하게 미달할 가능성이 있는 경우에는 감액손실의 인식여부를 검토하여 장부가액을 회수가능가액으로 조정하고 그 차액을 감액손실로 처리하고 있습니다. 다만, 차기 이후에 감액된 자산의 회수가능가액이 장부가액을 초과하는 경우에는 그 자산이 감액되기 전의 장부가액의 감가상각 후 잔액을 한도로 하여 그 초과액을 감액손실환입으로 처리하고 있습니다.

다. 법인세비용 -

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 상계처리 됩니다. 한편, 회사는 법인세법 제 51 조의 2 에 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.

라. 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.

마. 주당이익에 대한 공시 생략 -

회사는 기업회계기준서 제 23 호 주당이익에 의해 주권을 상장하고 있는 기업이나 상장절차를 진행하고 있는 기업이 아닌 경우에는 주당이익을 공시하지 않을 수 있다는 예외 규정에 따라, 주당이익에 대하여 손익계산서에 별도 항목으로 표시 및 주석으로 기재하지 않습니다.

3. 사용이 제한된 금융상품 :

당기말과 전기말 현재 사용이 제한되어 있는 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	질권자	당기말	전기말	제한사유
보통예금	(주)국민은행	592,259	1,031,004	장기차입금에 대한 질권설정

4. 유형자산 :

가. 주요변동내역 -

(1) 당기 중 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	기초가액	취득	처분	감가상각비	기말가액
토지	16,542,786	-	-	-	16,542,786
건물	32,032,370	-	-	171,296	31,689,778
합계	48,575,157	-	-	171,296	48,232,564

(2) 전기 중 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	기초가액	취득	처분	감가상각비	기말가액
토지	16,542,786	-	-	-	16,542,786
건물	32,032,370	-	-	171,296	31,861,074
합계	48,575,157	-	-	171,296	48,403,860

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

나. 보유토지의 공시지가 -

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가는 15,348,760 천원입니다.

다. 보험가입내역 -

당기말 현재 회사의 건물 및 기계는 한화손해보험(주)에 부보액 41,745,600 천원의 재산종합보험에 가입하고 있으며, 화재시 임차인의 영업불가로 인한 임대료수익 미회수에 대하여 기업휴지위험담보로 10,000,000 천원의 보험에 가입하고 있습니다. 한편, 회사의 보험금청구권 등은 장기차입금과 관련하여 외환은행 외 1 개 금융기관에 채권최고액 46,800,000 천원의 질권이 설정되어 있습니다.

5. 담보제공자산 :

당기말 현재 회사의 토지와 건물은 임대보증금과 장기차입금과 관련하여 (주)이랜드월드와 외환은행 외 1 개 금융기관에 채권최고액 각각 5,915,000 천원 및 46,800,000 천원의 근저당권이 설정되어 있습니다. 한편, 회사의 단기금융상품은 장기차입금과 관련하여 외환은행 외 1 개 금융기관에 채권최고액 46,800,000 천원의 질권이 설정되어 있습니다(주석 3, 4 와 6 참조).

6. 장기차입금 :

당기말과 전기말 현재 회사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	이자율(%)	당기말	전기말	상환일
신한은행	5.90	18,000,000	18,000,000	2014. 8. 31
한국외환은행	5.90	18,000,000	18,000,000	2014. 8. 31
합 계		36,000,000	36,000,000	

상기 장기차입금과 관련하여 회사의 토지와 건물, 보험금청구권 및 단기금융상품이 담보로 제공되어 있습니다(주석 3, 4 와 5 참조).

7. 자본금 :

회사의 정관에 의하여 발행할 주식의 총수는 10,000,000 주(1 주당 금액 : 5,000 원)이며 당기말 현재 회사가 발행한 보통주식수는 2,100,000 주입니다(주석 1 참조).

8. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

제17기 2013년 01월 01일부터  
2013년 03월 31일까지

제16기 2012년 10월 01일부터  
2012년 12월 31일까지

처분예정일 : 2013년 5월 23일

처분확정일: 2013년 2월 26일

(단위 :원)

계 정 과 목		제 17(당) 기		제 16(전) 기	
I.	처분전이익잉여금		(1,769,788,080)		(1,612,289,868)
	1. 전기이월이익잉여금(결손금)	(2,247,515,385)		(2,076,219,291)	
	2. 당기순이익	477,727,305		463,929,423	
II.	임의적립금등의 이입액		-		-
	합 계		(1,769,788,080)		(1,612,289,868)
III.	이익잉여금처분액		649,023,399		635,225,517
	1. 배당금	649,023,399		635,225,517	
	가. 현금배당	649,023,399		635,225,517	
IV.	차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(2,418,811,479)		(2,247,515,385)

#### 9. 배당금 :

당기와 전기중 회사의 보통주주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다. 당사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 3 항, 동법시행령 제 32 조 및 당사의 정관 제 60 조 제 3 항에 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
배당금 총액	649,023,399	635,225,517
발행주식수	2,100,000	2,100,000
1주당 배당금	309.06	302.49
1주당 액면가액	5,000	5,000
배당률	6.18% (연 25.07%)	6.05% (연 24.07%)
당기순이익	477,727,305	463,929,423
배당성향	135.86%	136.92%

#### 10. 약정사항 :

##### 가. 자산관리계약 -

회사는 (주)케이리츠애포트너스와 자산의 투자·운용업무 및 부수업무의 위탁계약을 체결하여 매년 총자산가액의 0.57%를 관리수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료와 당기말 현재 미지급수수료는 70,564 천원입니다.

##### 나. 일반사무수탁계약 -

회사는 (주)한국스탠다드차타드펀드서비스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매년 총자산가액의 0.075%를 수탁수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료와 당기말 현재 미지급수수료는 9,285 천원입니다.

다. 자산보관계약 -

회사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무의 위탁계약을 체결하여 매년 총자산가액의 0.04%를 보관수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료와 당기말 현재 미지급수수료는 4,952 천원입니다.

라. 부동산관리위탁계약 -

회사는 교보리얼코주식회사와 부동산의 관리에 대한 업무를 위탁하는 부동산관리위탁계약을 체결하여 지급하고 있으며, 당기에 지급한 지급수수료는 9,000 천원입니다.

11. 부가가치세산에 필요한 계정과목 :

당기 영업비용에 포함된 부가가치 세산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

계정과목	당기	전기
금 여	12,000	12,000
세금과공과	50,617	39,014
감가상각비	171,296	171,296
합 계	233,913	222,310

12. 재무제표의 확정 :

회사의 당기 재무제표는 2013 년 05 월 23 일 개최되는 이사회에서 확정될 예정입니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 : 제 17 기 재무제표에 대한 의견표명에 있어 외부감사인은 적정의견을 표명하였습니다.

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 : 대차대조표 및 손익계산서를 포함한 재무제표는 부동산회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 적정하게 표시하고 있습니다.

감사 마 상 호

## 제 9 부 기타사항

### I. 신고 및 공시사항 요약

신고 일자	제 목	주요 내용
2013 년 4 월 8 일	임원변경 및 정관변경 보고	- 임원변경 보고 (공동대표이사 선임) - 공동대표이사 선임에 대한 정관 변경

### II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

- 해당사항 없음.

### III. 법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

- 해당사항 없음.

### IV. 제재현황

- 해당사항 없음.

### V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준 수 여 부
1. 총자산의 100 분의 70 이상을 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산으로 구성	위반사항 없음
2. 회사의 임원 및 그 특별관계자는 회사주식 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위불가	위반사항 없음
3. 총자산의 100 분의 30 이상을 초과하여 부동산 개발 사업에 투자불가	위반사항 없음
4. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
5. 동일인 발행한 유가증권에의 투자로서 총자산의 100 분의 5 를 초과하는 투자불가	위반사항 없음