

투 자 보 고 서

(제 7 기 - 1 분기)

국토교통부 장관, 금융위원회 위원장 귀중

부동산투자회사법 제 37 조, 시행령 제 40 조, 부동산투자회사감독규정 제 7 조의
규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2013년 5월 15일

회 사 명 : (주)케이알원기업구조조정부동산투자회사

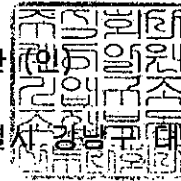
대 표 이 사 : 토드 콜트만

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 테헤란동 996-1

(전화번호) 02-3287-0000

작성책임자 : (주)한국스탠다드차타드펀드서비스

박 재 범 (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 : 케이알원기업구조조정부동산투자회사

2) 설립일 : 2007년 10월 26일

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 : 11,103 억원, 자본금 : 310 억원 (2013년 3월말 현재)

6) 상장 및 등록여부 : 해당사항없음.

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

- 부동산투자회사법 제 42 조의 규정에 의한 설립 인가 취소 통지

2. 회사의 연혁

1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2007. 8. 30 발기인총회
- 2007. 9. 18 모집사모(모집규모 : 2,940 억원)
- 2007. 10. 05 건설교통부의 설립 예비인가 승인
- 2007. 10. 16 창립총회

 자산관리계약체결(주식회사 케이리츠앤파트너스)

 자산보관계약체결(국민은행)

 일반사무위탁계약체결(주식회사 에이브레인)

- 2007. 10. 25 건설교통부의 설립인가 승인
- 2007. 10. 26 회사설립(자본금 : 250 억원)
- 2007. 11. 06 부동산 취득(서울스퀘어)

나) 상호의 변경 : 해당사항없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항없음.

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 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 배정 방법	증자 비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2007.10.22	설립자본금	기명식 보통주	5,000,000	5,000	66,580	25,000,000,000	-	-
2007.11.29	유상증자	기명식 보통주	272,931	5,000	67,050	26,364,655,000	주주 배정	5.46
2008.01.30	유상증자	기명식 보통주	69,976	5,000	67,166	26,714,535,000	주주 배정	1.33
2008.08.29	유상증자	기명식 보통주	2,967	5,000	67,418	26,729,370,000	주주 배정	0.06
2009.03.06	유상증자	기명식 보통주	89,092	5,000	61,734	27,174,830,000	주주 배정	1.67
2009.05.08	유상증자	기명식 보통주	93,316	5,000	62,155	27,641,410,000	주주 배정	1.72
2009.07.09	유상증자	기명식 보통주	146,666	5,000	62,046	28,374,740,000	주주 배정	2.65
2009.09.25	유상증자	기명식 보통주	236,481	5,000	62,161	29,557,145,000	주주 배정	4.17
2009.11.03	유상증자	기명식 보통주	292,024	5,000	62,205	31,017,265,000	주주 배정	4.94

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
20,000,000	6,203,453	13,796,547

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	6,203,453	31,017,265,000	
합 계		6,203,453	31,017,265,000	

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]	[6,203,453]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	6,203,453	
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]	[6,203,453]	
※ 제 6 기 정기총회 참석주식수 (참석률: 97.8 %) : 6,068,296 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

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

2) 최근 5 사업년도의 배당에 관한 사항

(단위 : 원)

구분	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
당분기순이익(손실)	(51,191,219,264)	(33,088,259,119)	(50,474,361,633)	(4,415,593,317)	4,425,246,858
이익배당한도					4,425,246,858
배당금총액					4,460,854,538
주당배당금					834.45
배당성향					100.80%
배당수익률					16.69%

※ 이익배당한도, 배당성향, 배당수익률 등의 산출근거를 별도 기재

이익배당한도 : 당분기순이익 - 이익준비금 - 전분기이월결손금

배당성향 : 배당금총액 / 당분기순이익

※ 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		전-4 분기		당-1 분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	1,064,762	95.8	1,062,088	95.6	95.6	95.6
	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		45,543	4.1	47,519	4.3	4.3	
기타 자산		845	0.1	768	0.1	0.1	
총 자산	자기자본	270,101	24.3	253,661	22.8	22.8	100.0
	부 채	841,049	75.7	856,714	77.2	77.2	
	합 계	1,111,150	100.0	1,110,375	100.0		

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

1) 매입부동산

(단위 : 백만원)

부동산	거래	위 치	취득일	매매가	거래비용
서울스퀘어	매입	서울시 중구 남대문로 5 가 541 서울시 중구 봉래동 2 가 128	2007. 11. 6	960,000	29,024

2) 매각 부동산

- * 상기 부동산의 매매가는당분기에 변동사항 없음.
- * 상기 부동산의 거래비용은 당분기에 변동사항 없음.

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당분기 중 거래된 부동산관련 유가증권은 없음.

3. 유가증권 거래내역

- 당분기 중 거래된 유가증권은 없음.

4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원)

예치금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비 고
보통예금	국민은행	-	4,543	
MMDA	국민은행	0 ~ 2.1%	51	
MMDA	국민은행		7,669	
MMDA	국민은행		394	
MMDA	국민은행		34	
MMDA	한국외환은행		17,033	
MMDA	한국외환은행		10,286	

정기예금	국민은행	2.9~4.05%	167	
정기예금	국민은행		337	
정기예금	국민은행		114	
정기예금	국민은행		56	
정기예금	국민은행		286	
정기예금	국민은행		99	
정기예금	국민은행		49	
정기예금	국민은행		597	
정기예금	국민은행		5,744	
정기예금	우리은행		60	
합 계			47,519	

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

제 3 부 자산 유형별 현황

1. 기말 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	완공연도	취득일자	부채내역
서울스퀘어	서울시 중구 남대문로 5 가 541 서울시 중구 봉래동 2 가 128	1970.12.23	2007.11.06	764,900

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득 후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가상각 누계액	리노베이션 종인 자산	장부 가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
서울스퀘어	702,670	288,401	-	120,765			702,670	409,166	1,111,836	50,313	-	1,061,523
합 계	702,670	288,401	-	120,765			702,670	409,166	1,111,836	50,313	-	1,061,523

3. 소유부동산별임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위 (㎡)당 연임대료
서울스퀘어	132,806.03	69,689.63	52.5%	28,696,904,412	65	411,782
합계	132,806.03	69,689.63	52.5%	28,696,904,412	65	411,782

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	6,950	70.0	
	매매손익	-		
	기타 수익	2,747	27.7	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금 등	-	-	
기타 수익		231	2.3	
총 수 익		9,928	100.0	

※ 유가증권평가손익은 당분기 손익에 반영되는 평가손익만 포함함

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	임대료	비 율	비 고
서울스퀘어	6,950	100	
임대료 수익 계	6,950	100	

2) 부동산 매매손익

당사는 당분기 중 부동산 매매에 따른 손익이 발생하지 않았음.

3) 기타 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	수익내용	비 율	비 고
관리수익	2,510	91.4	
주차수익	24	0.9	
기타영업수익	213	7.7	
영업수익 계	2,747	100.0	

2. 유가증권 : 유가증권 매매사실 없으므로 해당사항 없음.

3. 기타의 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	금 액	비 율	비 고
이자수익	206	89.2	
잡이익	25	10.8	
기타 수익 계	231	100.0	

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기 - 1 분기	제 6 기 - 4 분기
당해회사수익률(A)	-15.12%	-12.51%
산업평균수익률(B)	-	-
초과수익률	-	-

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

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

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

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

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

※ 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 : 백만원)

과 목	금 액
감가상각비	2,692
급 여	5
위탁관리비	211
시설관리비	1,232
수도광열비	793
수선유지비	289
세금과공과	88
보 험 료	40
마케팅비	13
대손상각비	0
기타일반관리비	19
합 계	5,382

2. 회사운영경비

(단위 : 백만원)

과 목	금 액
자산관리수수료	222
사무수탁수수료	55
자산보관수수료	22
자문수수료	38
중개수수료	4
기타일반관리비	0
합 계	341

II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액) 계산방법	비 고
자산관리 수수료	(주)케이리츠앤파트너스	총자산의 연간 0.08%지급	매분기별 종료후 45 일이내
		매입수수료 금육억칠천오백육십만(675,600,000)원	본인가를 득한 날로부터 7 일이내
자산보관 수수료	국민은행	총자산의 연간 0.008%	매분기별 종료후 45 일이내
사무수탁 수수료	(주)한국스탠다드차타드 펀드서비스	총자산의 연간 0.02%	매분기별 종료후 45 일이내

※ 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	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	
부동산관련 부채 인수	747,900	637,000	620,000	764,900	
국민주택기금등기금수용액					
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액					

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
삼성생명외 7 개기관	2013.01.07	550,000	4.8%	만기일시	550,000
삼성생명외 6 개기관	2013.01.07	87,000	7.7%	만기일시	87,000
Chamomile (AMT) Pte Ltd	2010.10.07	127,900	15%~22.5%	만기일시	127,900
차입계		764,900			764,900

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

1. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【2013년 3월 31일 현재】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
AHI Holding B.v	최대주주	보통주	6,061,236 (97.71%)			6,061,236 (97.71%)	
계			6,061,236 (97.71%)			6,061,236 (97.71%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

【2013년 3월 31일 현재】

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

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【2013년 3월 31일 현재】

구분	주주수(명)	비율(%)	주식수(주)	비율(%)	비고
최대주주	1	25.0	6,061,236	97.71	
주요주주	-	-	-	-	
소액주주	3	75.0	142,217	2.29	
- 개인	-	-	-	-	
- 법인	3	75.0	142,217	2.29	
합계	4	100.0	6,203,453	100.0	

4. 주식사무

결산일	매결산기 12월 31일	정기 주주총회	매결산기 종료 후 3월 이내
주권의 종류	보통주	공고게재신문	매일경제, 헤럴드경제
명의개서대리인	(주)한국스탠다드차타드펀드서비스		

II. 주가변동상황

- 한국거래소에 비상장 종목으로 해당사항 없음.

제 8 부 요약된 대차대조표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

(1) 유동자산

가) 매출채권 : 임대, 관리비 등의 영업활동과 관련된 미수 매출액을 나타냄.

나) 미수금 : 분기말 현재 영업목적 활동이외의 미수부가세 및 기타 상거래 미수액을 나타냄

다) 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

분기말 현재의 납입자본금을 표시함.

(6) 당분기순이익(손실)

분기말까지의 당분기순이익 및 당분기순손실을 나타냄.

II. 기업회계기준 등의 위반사항

- 해당사항 없음.

III. 기타 유의하여야 할 사항

- 해당사항 없음.

IV. 대차대조표

제 7 기(1분기) 2013년 3월 31일 현재

제 6 기(4분기) 2012년 12월 31일 현재

(주)케이알원기업구조조정부동산투자회사 (단위 : 원)

계 정 과 목	제 7 기 1 분기	제 6 기 4 분기
자 산		
I.유동자산	48,286,705,473	46,387,905,409
1.현금및현금성자산	4,543,152,342	6,462,818,999
2.단기금융상품	42,975,731,073	39,080,337,417
3.매출채권	285,422,186	201,215,871
4.미수수익	56,044,385	242,759,113
5.선급금	78,550,000	76,050,000
6.선급비용	126,933,247	158,839,959
7.미수법인세환급액	220,872,240	165,884,050
II.부동산관련자산	1,061,522,781,750	1,064,116,900,239
1.토지	702,669,724,092	702,669,724,092
2.건물	409,166,502,399	409,166,502,399
(감가상각누계액)	(50,313,444,741)	(47,719,326,252)
III.비유동자산	566,121,136	645,549,602
1.유형자산	1,566,723,000	1,548,190,000
(감가상각누계액)	(1,000,601,864)	(902,640,398)
자 산 총 계	1,110,375,608,359	1,111,150,355,250
부 채		
I.유동부채	9,435,579,707	819,508,184,334
1.미지급금	-	48,346,064
2.미지급비용	8,639,480,040	71,359,317,767
3.선수금	134,596,734	272,275,057
4.예수부가가치세	661,502,933	767,966,533
5.임대보증금	-	3,052,306,571
6.유동성장기부채	-	620,000,000,000
현재가치할인차금	-	(3,616,677,801)
7.사채	-	127,900,000,000
사채할인발행차금	-	(280,349,857)
II.비유동부채	847,278,861,118	21,540,585,862

1. 장기차입금	637,000,000,000	-
현재가치할인차금	(8,102,079,725)	-
2. 임대보증금	17,757,867,769	17,474,431,044
3. 사채	127,110,879,261	-
사채할인발행차금	(789,120,739)	-
4. 미지급배당금	4,066,154,818	4,066,154,818
5. 미지급비용(사채이자)	69,446,038,995	-
부 채 총 계	856,714,440,825	841,048,770,196
자 본		
Ⅰ. 자본금	31,017,265,000	31,017,265,000
1. 보통주자본금	31,017,265,000	31,017,265,000
Ⅱ. 자본잉여금	378,289,361,067	378,289,361,067
1. 주식발행초과금	378,289,361,067	378,289,361,067
Ⅲ. 이익잉여금(결손금)	(155,645,458,533)	(139,205,041,013)
1. 처분전이익잉여금(처리전결손금)	(139,205,041,013)	(88,013,821,749)
2. 당분기순이익(손실)	(16,440,417,520)	(51,191,219,264)
자 본 총 계	253,661,167,534	270,101,585,054
부채와 자본 총계	1,110,375,608,359	1,111,150,355,250

V. 손익계산서

제 7 기 1 분기 2013 년 01 월 01 일부터 2013 년 03 월 31 일까지

제 6 기 4 분기 2012 년 10 월 01 일부터 2012 년 12 월 31 일까지

(주)케이알원기업구조조정부동산투자회사 (단위 : 원)

계정과목	제 7 기 1 분기		제 6 기 4 분기	
I. 영업수익		9,697,567,416		10,682,795,747
1. 임대료수익	6,950,254,980		7,889,839,482	
2. 관리수익	2,510,348,391		3,156,879,944	
3. 주차료수익	24,000,000		24,000,000	
4. 기타영업수익	212,964,045		(387,923,679)	
II. 영업비용		5,723,893,092		5,267,268,748
1. 감가상각비	2,692,079,955		2,689,169,543	
2. 지급수수료	341,772,730		379,823,275	
3. 급여	4,500,000		4,500,000	
4. 위탁관리비	1,405,760,905		1,554,826,225	
5. 수도광열비	792,884,562		(111,234,912)	
6. 수선유지비	289,239,050		442,550,289	
7. 세금과공과	88,255,290		120,600,569	
8. 보험료	40,044,683		41,839,052	
9. 마케팅비	14,410,115		13,532,634	
10. 등기소송비	-		27,600	
11. 대손상각비	-		80,389,669	
12. 기타일반관리비	54,945,802		51,244,804	
III. 영업이익(손실)		3,973,674,324		5,415,526,999
IV. 영업외수익		230,770,691		302,575,171
1. 이자수익	206,061,841		246,827,100	
2. 잡이익	24,708,850		55,748,071	
V. 영업외비용		20,644,862,535		19,679,462,991
1. 이자비용	20,644,862,535		19,679,462,991	
2. 잡손실	-		-	
VI. 계속사업이익(손실)		(16,440,417,520)		(13,961,360,821)
VII. 법인세차감전순이익(손실)		(16,440,417,520)		(13,961,360,821)
VIII. 법인세비용		-		-
IX. 당분기순이익(손실)		(16,440,417,520)		(13,961,360,821)

Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 케이알원기업구조조정부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 서울 중구 남대문로 5 가 541 과 봉래동 2 가 128 의 대지및 지상의 서울스퀘어(구 대우센터빌딩)를 취득, 관리, 개량, 처분 및 임대 등의 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 2007 년 10 월 26 일에 설립되었습니다. 회사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 대치동 996-1(주)케이리츠파트너스 내에 두고 있으며, 회사의 존립기간은 설립등기일로부터 10 년입니다.

회사의 설립시 자본금은 25,000 백만원이었으나, 설립 이후 수차의 유상증자를 실시하여 2013 년 3 월 31 일 현재의 납입자본금은 31,017 백만원입니다.

당분기말 현재 회사의 주주 구성내역은 다음과 같습니다.

주주명	보통주식수(주)	지분율(%)
AHI Holding B.V.	6,061,236	97.71
대한전선(주)	75,069	1.21
(주)신영	60,088	0.97
(주)케이리츠앤파트너스	7,060	0.11
합계	6,203,453	100.00

2. 중요한 회계정책

재무제표의작성에적용된중요한회계정책은아래에제시되어있습니다.

이러한정책은별도의언급이없다면, 표시된회계기간에게속적으로적용되었습니다.

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 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

2.2 현금및현금성자산

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

2.3 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 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	정액법
기타의 유형자산	5	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 당기법인세와이연법인세

회사는 법인세비용을 법인세법 등의 법령에 의하여 당기에 부담할 법인세 등에 당기 이연법인세의변동액을 가감하여 산출하고 있습니다. 법인세비용과 법인세법 등의 법령에 의하여 당기에 부담하여야 할 금액과의 차이는 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 계상하고 차기 이후에 발생하는 이연법인세자산 또는 이연법인세부채와상계처리됩니다. 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.

2.5 수익인식

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

2.6 차입금할인차금 및 사채할인발행차금

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

2.7 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 부동산투자회사법 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

당분기와 전분기말 현재 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구분	당분기	전분기
보통예금	4,543,152	6,462,819

4. 단기투자자산

당분기와 전분기말 현재 사용이 제한되어 있는 단기투자자산의 내역은 다음과 같습니다

(단위:천원)

구분	질권자	금액		제한사유
		당분기	전분기	
MMDA	(주)국민은행 외	₩ 35,466,825	₩ 31,651,610	장기차입금 및

정기예금		₩ 7,508,906	₩ 7,428,727	임대보증금에대한
계		₩ 42,975,731	₩ 39,080,337	질권설정

5. 유형자산 :

가. 주요변동내역 -

당분기와 전분기 중 유형자산의 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당-1 분기>

(단위:천원)

구분	토지(*)	건물(*)	기타의 유형자산	건설중인 자산	합계
기초 장부가액	702,669,724	361,447,177	645,550		1,064,762,451
취득	-	-	18,532	-	18,532
계정대체	-	-	-	-	-
감가상각	-	(2,594,119)	(97,961)	-	(2,692,080)
기말 장부가액	702,669,724	358,853,058	566,121		1,062,088,903
감가상각누계액	-	(50,313,445)	(1,000,602)	-	(51,314,047)

<전-4 분기>

(단위:천원)

구분	토지(*)	건물(*)	기타의 유형자산	건설중인 자산	합계
기초 장부가액	702,669,724	364,041,295	694,601		1,067,405,620
취득	-	-	46,000	-	46,000
계정대체	-	-	-	-	-
감가상각	-	(2,594,118)	(95,051)	-	(2,689,169)
기말 장부가액	702,669,724	361,447,177	645,550		1,064,762,451
감가상각누계액	-	(47,719,326)	(902,640)	-	(48,621,966)

(*) 토지와 건물은 장기차입금과 관련하여 근저당권이 설정되어 있습니다.

당분기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가는 276,226,740 천원 입니다.
 당분기말 현재 회사의 건물은 LIG 손해보험(주)이 주간사를 담당하고
 현대해상화재보험(주)과 삼성화재해상보험(주)이 공동으로 참여하는
 부보액 627,006,283 천원 재산종합보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공자산 :

당분기말 현재 회사의 토지와 건물은 장기차입금과 관련하여 (주)삼성생명 외 7 개 금융기관에 채권최고액 828,100,000 천원의 근저당권이 설정되어 있으며, 사채와 관련하여 채권최고액 166,270,000 천원의 근저당권이 설정되어 있습니다. 한편, 회사의 선순위 장기차입금과 관련하여 단기투자자산은 (주)삼성생명 외 7 개 금융기관에 채권최고액 828,100,000 천원의 질권이 설정되어 있으며(주석 4 와 7 참조), 회사는 대주단과 재산종합보험 양도계약을 체결하였습니다.

7. 장기차입금

(1) 장기차입금

2013년 3월말 현재 회사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	차입처	연이자율(%)	금액
선순위	삼성생명보험	4.8	131,000,000
	새마을금고중앙회		130,000,000
	LIG 손해보험		100,000,000
	한화손해보험		64,000,000
	코리안리재보험		40,000,000
	현대해상화재보험		40,000,000
	동양생명보험		30,000,000
	한국외환은행		15,000,000
	합계		₩ 550,000,000
중순위	삼성생명보험	7.7	15,000,000
	새마을금고중앙회		20,000,000
	LIG 손해보험		16,000,000
	한화손해보험		10,000,000
	코리안리재보험		10,000,000
	현대해상화재보험		10,000,000
	동양생명보험		6,000,000
	합계		₩ 87,000,000
장기차입금 계			₩637,000,000
차감: 차입금할인차금			(8,102,080)

차감계	₩ 628,897,920
-----	---------------

차입금은 일시상환조건으로 2017년 10월 6일이 만기이며 당분기 및 전분기말 현재 회사의 토지와 건물 및 단기투자자산이 담보로 제공되어 있습니다(주석 4, 5와 5 참조).

(2) 사채

당분기와 전분기말 현재 회사의 사채 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

인수인	발행일	만기일	이자율(%)	당분기	전분기
CHAMOMILE(AMT) PTE.LTD.	2010-10-07	2017-10-07	15.00	₩81,900,000	₩81,900,000
			22.50	₩46,000,000	₩46,000,000
차감: 사채할인발행차금				(789,121)	(280,350)
계				₩127,110,879	₩127,619,650

(*) 당분기말 현재 회사의 토지와 건물 및 지배회사인 AHI Holding B.V.의 회사에 대한 보유주식이 상기 사채에 대한 담보로 제공되어 있습니다(주석 4, 5와 10 참조).

8. 자본금

당분기말 현재 회사의 자본금내역은 다음과 같습니다.

- 발행할 주식의 총수: 20,000,000 주
- 1주당 액면금액: 5,000 원
- 발행한 주식수: 6,203,453 주
- 자본금: 31,017,265 천원

9. 특수관계자와의 거래 :

가. 지배회사 -

회사의 지배회사는 AHI Holding B.V. 입니다.

나. 특수관계자와의 거래내역 -

지배회사인 AHI Holding B.V.는 회사의 사채발행을 위하여 CHAMOMILE (AMT) PTE. LTD. 에게 회사에 대한 보유주식 6,061,236 주를 담보로 제공하였습니다(주석 7 참조). 한편, 회사의 특수관계자에 대한 당분기말 현재 채무잔액은 미지급배당금 3,728,296 천원입니다.

10. 약정사항 :

가. 자산관리계약 -

회사는 (주)케이리츠앤파트너스와 자산의 투자·운용업무 및 부수업무의 위탁계약을 체결하여 매년 총자산가액의 0.08%를 관리수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당분기에계상한 지급수수료는 221,837 천원이며, 당분기말 현재 미지급수수료는 221,837 천원입니다.

나. 일반사무수탁계약 -

회사는 (주)한국스탠다드차타드펀드서비스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무,주식발행에 관한 사무, 회사 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매년 총자산가액의 0.02%를 수탁수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당분기에계상한 지급수수료는 55,459 천원이며, 당분기말 현재 미지급수수료는 55,459 천원입니다.

다. 자산보관계약 -

회사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무의 위탁계약을 체결하여 매년 총자산가액의 0.008%를 보관수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당분기에계상한 지급수수료는 22,183 천원이며, 당분기말 현재 미지급수수료는 22,136 천원입니다.

라. 부동산관리위탁계약 -

회사는 (주)케이리츠앤파트너스를 통해 (주)신영에셋 및 (주)서브원과 부동산의 관리에 대한 업무를 위탁하는 부동산관리위탁계약을 체결하였습니다. 이에 따라 당분기에계상한 위탁수수료는 210,993 천원입니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 : 해당사항 없음.

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

감사 권 오 상

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

신고 일자	제 목	주요 내용
2013년 4월 8일	임원변경 보고	- 임원변경 보고 (감사 재선임)
2013년 5월 2일	임원변경 보고	- 임원변경 보고 (이사 선임)

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

- 해당사항 없음.

III. 법 제 30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

- 해당사항 없음.

IV. 제재현황

- 해당사항 없음.

V. 투자제한사항 준수여부

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