

주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 13 기

2023년 10월 01일 부터

2024년 03월 31일 까지

제 12 기

2023년 04월 01일 부터

2023년 09월 30일 까지

삼화회계법인

목 차

	페 이 지
독립된 감사인의 감사보고서	1 - 3
재 무 제 표	
· 재 무 상 태 표	5
· 손 익 계 산 서	6
· 자 본 변 동 표	7
· 현 금 흐 름 표	8
· 주석	9 - 22

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2024년 05월 20일

감사의견

우리는 주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 3월 31일과 2023년 9월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2024년 3월 31일과 2023년 9월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큼니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확

실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울특별시 강남구 봉은사로 407

삼 화 회 계 법 인

대표이사 이 동 주

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사

제 13 기

2023년 10월 01일 부터

2024년 03월 31일 까지

제 12 기

2023년 04월 01일 부터

2023년 09월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사

대표이사 조병창

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 41층(여의도동, 쓰리아이에프씨)

(전 화) 02-2167-8772

재무상태표

제 13 기 2024년 03월 31일 현재

제 12 기 2023년 09월 30일 현재

주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13(당) 기	제 12(전) 기
자 산		
I. 유동자산	9,052,212,226	6,495,395,098
(1) 당좌자산	9,052,212,226	6,495,395,098
현금및현금성자산	834,959,689	2,583,934,253
단기금융상품(주석3,6,15)	7,275,367,810	3,035,713,720
매출채권	15,815,012	19,789,757
미수수익	754,716,548	557,290,680
선급비용	159,647,017	289,943,248
당기법인세자산	11,706,150	8,723,440
II. 비유동자산	400,014,510,645	404,305,014,636
(1) 투자자산	12,245,974,610	13,896,611,800
장기금융상품(주석3,6,15)	12,245,974,610	13,896,611,800
(2) 유형자산(주석4,5,6,7)	387,133,752,975	389,735,744,829
토지	160,120,000,000	160,120,000,000
건물	240,252,470,000	240,252,470,000
감가상각누계액	(13,238,717,025)	(10,636,725,171)
(3) 기타비유동자산	634,783,060	672,658,007
기타보증금	481,727,000	481,727,000
장기선급비용	153,056,060	190,931,007
자 산 총 계	409,066,722,871	410,800,409,734
부 채		
I. 유동부채	2,019,390,041	1,730,582,269
미지급비용	1,507,294,272	1,231,315,038
선수금	6,250,000	6,250,000
부가세예수금	505,845,769	493,017,231
II. 비유동부채	281,941,141,920	281,852,125,020
장기차입금(주석5,6,7)	268,000,000,000	268,000,000,000
임대보증금(주석3,6)	13,941,141,920	13,852,125,020
부 채 총 계	283,960,531,961	283,582,707,289
자 본		
I. 자본금(주석1,8)	12,700,000,000	12,700,000,000
보통주자본금	1,500,000,000	1,500,000,000
에이종 종류주자본금	9,200,000,000	9,200,000,000
비종 종류주자본금	2,000,000,000	2,000,000,000
II. 자본잉여금(주석8)	33,001,343,350	33,001,343,350
주식발행초과금	33,001,343,350	33,001,343,350
III. 기타포괄손익누계액(주석4,8)	100,101,092,722	100,101,092,722
재평가잉여금	100,101,092,722	100,101,092,722
IV. 결손금(주석8,13)	20,696,245,162	18,584,733,627
미처리결손금	(20,696,245,162)	(18,584,733,627)
자 본 총 계	125,106,190,910	127,217,702,445
부 채 및 자 본 총 계	409,066,722,871	410,800,409,734

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 13 기 2023년 10월 01일부터 2024년 03월 31일까지

제 12 기 2023년 04월 01일부터 2023년 09월 30일까지

주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
I. 영업수익		12,903,565,958		12,304,022,555
임대료수익	7,012,405,547		6,622,131,687	
관리수익	5,465,659,335		5,383,173,055	
기타수익	425,501,076		298,717,813	
II. 영업비용		6,731,249,726		6,515,554,618
임원보수(주석12)	8,400,000		8,400,000	
감가상각비(주석12)	2,601,991,854		2,601,822,666	
보험료	14,284,605		13,301,460	
자산관리수수료(주석9)	600,000,000		100,000,000	
자산보관수수료(주석9)	13,500,000		13,500,000	
사무수탁수수료(주석9)	17,500,000		17,500,000	
지급수수료	112,051,946		107,669,246	
세금과공과(주석12)	430,560,906		399,613,985	
부동산운용비(주석9)	2,932,502,275		3,248,002,306	
기타비용	458,140		5,744,955	
III. 영업이익		6,172,316,232		5,788,467,937
IV. 영업외수익		273,608,777		259,057,082
이자수익	273,440,243		258,967,010	
잡이익	168,534		90,072	
V. 영업외비용		3,832,271,095		3,924,182,236
이자비용	3,832,271,095		3,837,484,911	
잡손실	-		86,697,325	
VI. 법인세비용차감전순이익		2,613,653,914		2,123,342,783
VII. 법인세비용(주석11)		-		-
VIII. 당기순이익		2,613,653,914		2,123,342,783

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 13 기 2023년 10월 01일부터 2024년 03월 31일까지

제 12 기 2023년 04월 01일부터 2023년 09월 30일까지

주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2023년 04월 01일(제12기 기초)	12,700,000,000	33,001,343,350	100,101,092,722	(15,631,893,912)	130,170,542,160
배당금	-	-	-	(5,076,182,498)	(5,076,182,498)
당기순이익	-	-	-	2,123,342,783	2,123,342,783
2023년 09월 30일(제12기 기말)	12,700,000,000	33,001,343,350	100,101,092,722	(18,584,733,627)	127,217,702,445
2023년 10월 01일(제13기 기초)	12,700,000,000	33,001,343,350	100,101,092,722	(18,584,733,627)	127,217,702,445
배당금	-	-	-	(4,725,165,449)	(4,725,165,449)
당기순이익	-	-	-	2,613,653,914	2,613,653,914
2024년 03월 31일(제13기 기말)	12,700,000,000	33,001,343,350	100,101,092,722	(20,696,245,162)	125,106,190,910

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 13 기 2023년 10월 01일부터 2024년 03월 31일까지

제 12 기 2023년 04월 01일부터 2023년 09월 30일까지

주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13(당) 기	제 12(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	5,565,207,785	4,211,700,882
1. 당기순이익	2,613,653,914	2,123,342,783
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	2,601,991,854	2,601,822,666
감가상각비	2,601,991,854	2,601,822,666
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	349,562,017	(513,464,567)
매출채권의 감소(증가)	3,974,745	6,177,997
미수수익의 감소(증가)	(197,425,868)	(202,320,922)
선급비용의 감소(증가)	130,296,231	(112,448,415)
당기법인세자산의 감소(증가)	(2,982,710)	1,222,440
장기선급비용의 감소(증가)	37,874,947	11,140,702
미지급비용의 증가(감소)	275,979,234	(285,772,574)
부가세예수금의 증가(감소)	12,828,538	1,696,705
임대보증금의 증가(감소)	89,016,900	66,839,500
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(2,589,016,900)	(3,151,877,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	3,035,713,720	345,671,000
단기금융상품의 감소	3,035,713,720	345,671,000
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(5,624,730,620)	(3,497,548,000)
단기금융상품의 증가	5,400,000,000	2,900,000,000
장기금융상품의 증가	224,730,620	525,078,000
건물의 취득	-	72,470,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(4,725,165,449)	(5,076,182,498)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(4,725,165,449)	(5,076,182,498)
배당금의 지급	4,725,165,449	5,076,182,498
IV. 현금의 증가(감소) (I+II+III)	(1,748,974,564)	(4,016,358,616)
V. 기초의 현금	2,583,934,253	6,600,292,869
VI. 기말의 현금(주석15)	834,959,689	2,583,934,253

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 13 기 2024년 03월 31일 현재

제 12 기 2023년 09월 30일 현재

주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리 부동산 투자회사로서 2017년 6월 5일 설립되어 2017년 8월 30일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 이에 따라 당기말 현재 당사가 투자·운용하고 있는 부동산은 서울특별시 구로구 새말로 97에 위치한 신도림 테크노마트의 사무동입니다.

한편, 당사는 2021년 8월 6일 임시주주총회에서 회사명을 주식회사 마스텐제25호위탁관리부동산투자회사에서 주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사로 변경하였습니다. 또한, 당사의 자산관리회사는 2021년 9월 16일자로 마스텐투자운용(주)에서 케이비자산운용(주)로 변경되었습니다.

당기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다(주석8 참조).

주주명	소유주식수(주)	지분율	비고
(주)신한은행(*1)	1,260,000	49.61%	에이종 종류주
(주)한국스탠다드차타드은행 (*2)	220,000	8.66%	
KB증권(주)	110,000	4.33%	
셀비아제일차(주)	100,000	3.94%	
(주)OSB저축은행	60,000	2.36%	
(주)키움저축은행	50,000	1.97%	
(주)키움에스저축은행	40,000	1.58%	
대한소방공제회	200,000	7.87%	비종 종류주
(주)한국스탠다드차타드은행 (*3)	110,000	4.33%	
IBK투자증권(주)	90,000	3.54%	

주주명	소유주식수(주)	지분율	비고
KB자산운용(주)	100,000	3.94%	보통주
(주)케이티에스테이트	80,000	3.15%	
(주)맥서브	60,000	2.36%	
한국전자금융(주)	60,000	2.36%	
합계	2,540,000	100.00%	

(*1) 아이스텀 전문투자형사모부동산신탁제6호의 신탁업자

(*2) KB리츠전문투자형사모부동산투자신탁제1호의 신탁업자

(*3) KB리츠전문투자형사모부동산투자신탁제2호의 신탁업자

당사의 사업연도는 매년 10월 1일 개시하여 3월 31일에 종료하고, 4월 1일 개시하여 9월 30일에 종료합니다. 다만, 최초의 사업연도는 설립일로부터 2018년 3월 31일 까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대료수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

토지와 건물은 재평가일의 공정가치에서 이후의 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 재평가금액을 장부금액으로 하고 있습니다. 재평가는 보고기간말에 자산의 장부금액이 공정가치와 중요하게 차이가 나지 않도록 주기적으로 수행합니다. 자산의 장부금액이 재평가로 인하여 증가된 경우에 그 증가액은 기타포괄손익으로 인식하며, 동일한 자산에 대하여 이전에 당기손익으로 인식한 재평가감소분이 있다면 그 금액을 한도로 재평가증가액 만큼 당기손익으로 인식합니다. 한편, 자산의 장부금액이 재평가로 인하여 감소된 경우에는 그 감소액은 당해 자산의 재평가로 인해 인식한 기타포괄손익의 잔액이 있다면 그 금액을 한도로 재평가감소액을 기타포괄손익에서 차감하고, 차감 후 재평가감소 잔액이 있을 경우에 이를 당기손익으로 인식합니다.

당사는 건물을 취득원가에서 50년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)				
금융기관	계정과목	당기말	설정기관	비고
(주)신한은행	단기금융상품	1,875,368	KS정보통신(주) 외	임대보증금에 대한 질권설정
(주)우리은행	장기금융상품	3,091,775	(주)우리카드	
(주)신한은행	장기금융상품	9,077,682	삼성카드고객서비스(주) 외	
합계		14,044,825		

<전기말>

(단위: 천원)				
금융기관	계정과목	전기말	설정기관	비고
(주)신한은행	단기금융상품	135,714	롯데카드(주)	임대보증금에 대한 질권설정
(주)우리은행	장기금융상품	3,091,775	(주)우리카드	
(주)신한은행	장기금융상품	10,728,319	삼성카드고객서비스(주) 외	
합계		13,955,808		

4. 유형자산

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

<당기>

(단위: 천원)				
구분	기초	취득	감가상각비	기말
토지	160,120,000	-	-	160,120,000
건물	229,615,745	-	(2,601,992)	227,013,753
합계	389,735,745	-	(2,601,992)	387,133,753

<전기>

(단위: 천원)				
구분	기초	취득	감가상각비	기말
토지	160,120,000	-	-	160,120,000
건물	232,145,097	72,470	(2,601,822)	229,615,745
합계	392,265,097	72,470	(2,601,822)	389,735,745

(2) 당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
소재지	면적(㎡)	공시지가
서울특별시 구로구 새말로 97	7,626.6	52,844,711

(3) 토지와 건물은 재평가모형으로 평가하고 있으며, 2021년 9월 15일자로 재평가하였습니다. 당사와 독립적인 전문평가법인인 (주)삼창감정평가법인의 감정평가결과(평가기준일: 2021년 2월 19일)를 근거로 하였습니다.

재평가모형을 적용하는 토지와 건물이 원가모형으로 평가되었을 경우의 장부금액은 각각 125,979,095천원 및 164,680,821천원이며 전기 이전에 최초로 재평가모형을 도입함에 따라 기타포괄손익 100,101,093천원이 발생하였습니다.

5. 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 (주)케이비손해보험의 부보금액 312,324,182천원의 패키지보험(연간 보험료 29,102천원)에 가입되어 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 새마을금고중앙회 등에 321,600,000천원(한도: 재물종합위험 부보금액인 238,957,092천원)의 질권이 설정되어 있습니다.

한편, 이외에 당사는 승강기사고배상책임보험과 영업배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 장기차입금 및 임대보증금 등과 관련하여 당사가 담보로 제공한 내역은 다음과 같습니다.

(1) 임대보증금 관련 담보

(단위: 천원)				
담보제공 자산	설정유형	설정권자	채권최고액	관련채무금액
토지 및 건물	전세권	삼성카드(주) 외	497,387	504,793
	근저당권	현대해상화재보험(주)	471,866	393,222
합 계			969,253	898,015

또한, 주석3에서 설명하고 있는 바와 같이 임대보증금과 관련하여 당사의 장·단기 금융상품을 담보로 제공하고 있습니다.

(2) 장기차입금 관련 담보

(단위: 천원)				
구분	순위	우선수익자	우선수익권금액	관련채무금액
토지 및 건물의 담보신탁 계약에 따른 우선수익권	공동 제1순위	새마을금고중앙회	225,600,000	188,000,000
		농협생명보험(주)	48,000,000	40,000,000
		(주)케이비손해보험	36,000,000	30,000,000
	공동 제2순위	(주)키움저축은행	6,000,000	5,000,000
		(주)키움에스저축은행	6,000,000	5,000,000
합 계			321,600,000	268,000,000

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

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	차입처	당기말 이자율(%)	당기말	전기말	만기
선순위	새마을금고중앙회	2.8	188,000,000	188,000,000	2026년 9월 15일
	농협생명보험(주)	2.8	40,000,000	40,000,000	
	(주)케이비손해보험	2.8	30,000,000	30,000,000	
중순위	(주)키움저축은행	4.3	5,000,000	5,000,000	
	(주)키움에스저축은행	4.3	5,000,000	5,000,000	
합계			268,000,000	268,000,000	

상기의 장기차입금과 관련하여 주석5 및 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 당사의 패키지보험에 대한 보험금수령권 및 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말과 전기말 현재 회사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수 및 1주의 금액은 다음과 같습니다.

구분	당기말		전기말	
발행할 주식의 총수	100,000,000주 (단, 에이종 종류주식 70,000,000주, 비종 종류주식 25,000,000주)		100,000,000주 (단, 에이종 종류주식 70,000,000주, 비종 종류주식 25,000,000주)	
1주당 금액	5,000원		5,000원	
발행한 주식수	보통주식	300,000주	보통주식	300,000주
	에이종 종류주식	1,840,000주	에이종 종류주식	1,840,000주
	비종 종류주식	400,000주	비종 종류주식	400,000주
자본금	보통주자본금	1,500백만원	보통주자본금	1,500백만원
	에이종 종류주자본금	9,200백만원	에이종 종류주자본금	9,200백만원
	비종 종류주자본금	2,000백만원	비종 종류주자본금	2,000백만원

한편, 부동산을 매각한 경우 그 매각대금을 수령한 사업연도(이하 "매각 사업연도")의 부동산 매각일의 직전일까지 발생한 배당가능이익은 최우선으로 에이종 종류주식에 대하여는 에이종 종류주식 발행가액이 아닌 각 사업연도 1주당 보통주식 발행금액으로 계산한 1주의 발행가액으로 연 6.6%의 비율로 일할 계산한 금액을 누적적으로 배당하고, 다음으로 비종 종류주식에 대하여는 비종 종류주식 발행가액이 아닌 각 사업연도 1주당 보통주식 발행금액으로 계산한 1주의 발행가액으로 에이종 종류주식을 우선 배당한 후 연 8.6%의 비율로 일할 계산한 금액을 누적적으로 배당하며, 에이종 종류주식 및 비종 종류주식에 대한 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우 보통주식에 대하여 각 사업연도 1주당 1주의 발행가액에 연 7.0%의 비율로 일할 계산한 금액을 한도로 배당합니다. 에이종 종류주식, 비종 종류주식 및 보통주식에 대한 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우 에이종 종류주식, 비종 종류주식 및 보통주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액에 비례하여 안분 배당합니다.

또한, 매각 사업연도의 부동산 매각에 따른 처분이익이 '0'보다 큰 경우, 처분이익을 에이종 종류주식 및 비종 종류주식에 대한 매각 사업연도 이전까지 누적된 미배당분을 최우선으로 배당하며 남은 처분이익의 55%는 에이종 종류주식에 대하여, 그 25%는 비종 종류주식에 대하여 그 20%는 보통주식에 대하여, 각 주식수에 비례하여 배당합니다. 매각 사업연도에 처분이익을 제외한 배당가능이익이 있는 경우 에이종

종류주식, 비중 종류주식, 보통주식의 순으로 발행가액 상당액에 달하는 만큼 배당하며 남은 배당가능이익은 보통주식에 대하여 각 주식수에 비례하여 동등하게 배당합니다.

(2) 주식발행초과금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 기타포괄손익누계액

당사는 토지 및 건물에 대하여 재평가모형을 적용하고 있으며, 이와 관련하여 재평가잉여금을 계상하고 있습니다.

9. 주요 약정사항 등

당기말 현재 당사의 주요 약정사항 등은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 케이비자산운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분 및 임대차, 증권의 매매, 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분, 부동산의 개발 등 자산의 운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구분	내용	비고
특별수수료	40억원	유상감자 및 신주발행이 모두 완료된 날로부터 7일 이내 지급
운영수수료	연 2억원 (매 결산기 기준으로 임대관리수입 120억 이상 125억 미만 : 2억원, 125억 이상 : 3 억원 성과보수 지급)	매월 안분하여 지급
매각기본수수료	부동산 매각금액의 0.6%	주총 승인일로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	매각금액에서 매각기본수수료 및 매각부대비용을 공제한 금액에 대해 유상감자 및 신주발행시의 부동산 평가기준금액에 관련 비용을 포함한 3,987억원을 초과하는 금액의 5%	주총 승인일로부터 7일 이내 지급

(2) 사무수탁계약

당사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영·계산·세무에 관한 사무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무, 해산 및 청산 업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 연간 35백만원을 매 결산기 단위로 사무수탁수수료로 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

- 1) 당사는 케이비부동산신탁(주)와 부동산의 보관·관리업무 및 해산(청산) 관련업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 연간 2백만원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.
- 2) 당사는 (주)신한은행과 증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산) 관련업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 연간 25백만원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리 위탁계약

당사는 (주)케이티에스테이트와 자산 인수/인계, 예산관리, 임대차관리, 수지/손익관리, 세무/회계관리 및 부동산 시설관리 등에 대한 위탁계약을 체결하여 위탁관리비를 지급하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당사의 지배회사와 종속회사는 존재하지 아니합니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

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

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총 보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

11. 법인세비용 등

당사는 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, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 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	8,400	8,400
감가상각비	2,601,992	2,601,822
세금과공과	430,561	399,614

13. 이익잉여금처분계산서

당사의 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서 내역은 다음과 같습니다.

제 13(당)기	2023년 10월 01일 부터 2024년 03월 31일 까지	제 12(전)기	2023년 04월 01일 부터 2023년 09월 30일 까지
처분예정일	2024년 06월 11일	처분확정일	2023년 12월 11일

(단위: 원)				
구분	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(20,696,245,162)		(18,584,733,627)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(23,309,899,076)		(20,708,076,410)	
2. 당기순이익	2,613,653,914		2,123,342,783	
II. 이익잉여금처분액		5,215,645,768		4,725,165,449
1. 배당금	5,215,645,768		4,725,165,449	
가. 현금배당금	5,215,645,768		4,725,165,449	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(25,911,890,930)		(23,309,899,076)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기 및 전기 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)				
구분	합계	에이종우선주	비종우선주	보통주
배당금	5,215,645,768	3,611,192,426	985,589,777	618,863,565
발행주식수	2,540,000주	1,840,000주	400,000주	300,000주
1주당 배당금	2,053	1,963	2,464	2,063
1주당 액면가액	5,000	5,000	5,000	5,000
액면배당율	41.07%	39.25%	49.28%	41.26%

<전기>

(단위: 원)				
구분	합계	에이종우선주	비종우선주	보통주
배당금	4,725,165,449	3,255,883,848	908,348,781	560,932,820
발행주식수	2,540,000주	1,840,000주	400,000주	300,000주
1주당 배당금	1,860	1,770	2,271	1,870
1주당 액면가액	5,000	5,000	5,000	5,000
액면배당율	37.21%	35.39%	45.42%	37.40%

(2) 당사의 당기 및 전기 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	5,215,645,768	4,725,165,449
당기순이익	2,613,653,914	2,123,342,783
배당성향	199.55%	222.53%

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 및 정관에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

15. 현금흐름표

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

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
장기금융상품의 유동성 대체	1,875,368	-

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2024년 6월 11일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2023년 10월 01일	부터	2024년 03월 31일	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	1	1	2	1	-	-	-	-	-	-	4	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	2	6	6	50	50	-	-	-	-	-	-	58	58
	합계	2	2	6	6	50	50	-	-	-	-	-	-	58	58

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024.1.2			1	일		
	주요내용	당해 사업연도 감사 계획 수립						
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용		
			상주	비상주				
	2024.4.25 - 4.26	2	일	2	명	1	명	실증분석 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	2024.1.2, 2024.4.26						
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-						
	수행시기	-			-	일		

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 01월 02일	총 2인: 내부감사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2024년 04월 26일	총 2인: 내부감사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의