

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 케이브이지제 1호위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2010년 10월 13일에 설립되어 2010년 11월 26일 국토해양부의 인가를 취득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 서초구 남부순환로 2477입니다.

회사의 정관상 존립기간은 설립등기일로부터 8년이며, 통상적인 사업연도는 매년 6개월(매년 12월 1일과 6월 1일에 개시하고, 5월 31일과 11월 30일에 종료)입니다. 최초사업연도는 설립등기일로부터 2011년 5월 31일까지입니다.

회사는 2017년 5월 19일자로 보유 부동산인 코오롱별관을 매각을 하여 2017년 7월 31일에 개최한 정기주주총회에서 2017년 8월 3일자로 법인해산을 결의하였으며, 동 일자로 등기가 경료되었고, 현재 청산절차를 진행 중입니다. 법인 해산등기 완료에 따라 당기는 2017년 6월 1일부터 해산등기일인 2017년 8월 3일까지를 회계기간으로 하고 있습니다.

회사의 2017년 8월 3일 현재 납입자본금은 24,600 백만원(제 1종우선주 10,000 백만원, 제 2종우선주 7,300 백만원 포함)이며 주주현황(우선주 포함)은 다음과 같습니다.

(단위: 주)

주 주	보통주	제 1종우선주	제 2종우선주
과학기술인공제회	-	1,700,000	300,000
(주)케이티앤지	-	300,000	1,160,000
코오롱인더스트리(주)	1,460,000	-	-
합 계	1,460,000	2,000,000	1,460,000

2. 중요한 회계처리 방침

(1) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 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 미래 경제적 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 지출은 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 회사는 자산의 제조·매입·건설 또는 개발과 관련된 차입원가를 기간비용으로 회계 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 자산이 사용 가능한 때(경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이른 때)부터 아래의 자산별 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상하고 있습니다.

구 분	내용연수
건 물	40년

(3) 수익의 인식

회사의 수익은 임대료 수익 등으로 구성되어 있습니다. 수익은 유형자산 임대의 제공 등에 대하여 받았거나 받을 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

임대료 수익 등은 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높을 때의 수익을 인식하고 있습니다.

(4) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 차이인 일시적 차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적 차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서 상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적 차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다. 이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상 결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적 차이의 예상 소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 당기법인세부담액(환급액)과 이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기 이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는 환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다. 그러나 당해 기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생한 경우에는 각각의 자본계정 및 영업권(또는 영업차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당분기의 소득금액 계산 시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당분기의 소득금액 계산 시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(5) 이익준비금 적립의무의 면제

회사는 2004년 10월 22일 개정되고, 공포 후 6월이 경과한 날부터 시행된 부동산투자회사법 개정법률(법률

제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익 처분 시 이익적립금의 법정적립을 규정하는 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

3. 유형자산

전기(2017.5.19)에 보유 부동산을 매각하여 당분기 유형자산의 장부금액은 없으며, 전기의 유형자산 장부금액 변동내용은 다음과 같습니다.

(전기)

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	처 분	기 말
토 지	22,727,050	-	-	22,727,050	-
건 물	24,746,374	-	336,076	24,410,298	-
합 계	47,473,424	-	336,076	47,137,348	-

4. 자본

(1) 자본금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당분기말	전기말
발행할 주식의 총수	5,000,000주	5,000,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수		
보통주식	1,460,000주	1,460,000주
제1종우선주	2,000,000주	2,000,000주
제2종우선주	1,460,000주	1,460,000주

(1) 제1종우선주

회사는 제 1 종우선주에 대하여 제 2 종우선주 및 보통주에 우선하여 정관에서 정한 배당금을 지급합니다. 또한, 제 1 종우선주는의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 비참가적우선주입니다. 또한, 회사가 해산 후 잔여재산을 분배하는 경우, 회사는 제 2 종우선주 및 보통주에 우선하여 제 1 종우선주 1주당 1주의 액면 금액에 이르기까지 잔여재산을 분배하며, 제 1 종우선주의 액면금액을 초과하여서는 잔여재산을 분배하지 아니합니다.

(2) 제2종우선주

회사는 제 2 종우선주에 대하여 보통주에 우선하여 정관에서 정한 배당금을 지급합니다. 또한, 제 2 종우선주는 결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 참가적우선주입니다. 또한, 회사가 해산 후 잔여재산을 분배하

는 경우, 회사는 보통주에 우선하여 제 2 종우선주 1 주당 1 주의 액면금액에 이르기까지 제 2 종우선주에 잔여재산을 분배하고, 그 초과분에 대하여는 보통주와 제 2 종우선주식을 동일한 비율로 참가시켜 잔여재산을 분배합니다.

(3) 주식할인발행차금

주식할인발행차금은 주식발행년도부터 3 년 이내의 기간에 매 기마다 균등액을 상각하고 동 상각액을 이익잉여금의 처분으로 처리하고 있습니다. 다만, 처분할 이익잉여금이 부족하거나 결손이 있을 경우에는 차기 이후 연도에 이월하여 상각하고 있습니다.

5. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

회사는 하나에이아이엠투자운용 주식회사와 자산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자·관리·운용 및 그에 부수하는 업무의 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리 수수료를 지급하고 있으며, 수수료 내역별 상세 내역은 다음과 같습니다.

구 분	내 역
기본수수료	취득가액(매입금액 + 매입부대비용, 부가세 미포함)에 매 직전결산기 자본적 지출액을 합산한 금액의 연 0.4%를 12등분하여 매월 말일까지 지급
매입수수료	200,000천원을 매매 완결일로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	매각차익의 10%를 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산 보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급

한편, 보유 부동산의 처분이 발생함에 따라 전기에 위 계약에 의거 매각성과수수료가 발생하였습니다.

다만, 부동산의 처분일이 속한 분기와 말일의 다음날부터 본 계약의 계약기간 만료일까지의 기본수수료는 59,781,902원(부가세별도)으로 하며 회사는 잔여재산분배일에 수탁자에게 동 수수료를 지급하기로 합니다.

(2) 자산보관위탁계약

회사는 주식회사 삼성증권과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산에 대해 보관·관리업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 보수는 분기말 기준 위탁자의 총 자산가액에 대하여 연 0.03%(부가세 별도)에 상당하는 금액을 매 분기(3개월) 단위로 매 분기 투자보고서에 대한 이사회 승인 이후 7일 이내 지급하고 있습니다. 다만, 부동산의 처분일이 속한 분기와 말일의 다음날부터 본 계약의 계약기간 만료일까지의 수수료는 8,018,666원으로 하며 회사는 잔여재산분배일에 수탁자에게 동 수수료를 지급하기로 합니다.

(3) 일반사무위탁계약

회사는 삼정 KPMG AAS(주)와 주식 발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 당해 회사의 운영, 계산 및 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무, 청산 업무 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하였습니다. 계약에 따른 보수는 분기말 기준 총 자산가액의 0.03%(부가세 별도)에 상당하는 금액을 매 분기(3개월) 종료 후 30일 이내 지급하고 있습니다. 다만, 부동산의 처분일이 속한 분기와 말일의 다음날 부터 본 계약의 계약기간 만료일까지의 수수료는 8,680,000원(부가세별도)으로 하며 회사는 잔여재산분배 일에 수탁자에게 동 수수료를 지급하기로 합니다.

(4) 부동산관리위탁계약

회사는 코오롱엘에스아이 주식회사와 빌딩관리위탁계약(예산관리, 임·대차 관리, 수지/손익 관리, 위험 및 안전관리 등) 및 용역계약(시설관리, 미화관리, 경비/보안 관리, 주차/안내 관리 등)을 체결하여 일정액의 수수료를 지급하고 있으며 이를 위탁관리비로 분류하고 있습니다. 한편 2017.05.19 일 소유부동산 매각에 따라 관리위탁계약이 해지되었습니다.

(5) 우선매수권

임대인이 임대차목적물을 제 3 자에게 매각하고자 하는 경우, 임차인(직접 또는 그 계열사) 및 주식회사 케이티앤지는 임대차목적물을 우선매수할 수 있는 권리를 가지고 있습니다. 이 경우 임차인(직접 또는 그 계열사) 및 주식회사 케이티앤지는 우선매수권의 행사를 제안 받은 날로부터 2 주 이내에 임대인이 제 3 자로부터 제안 받은 조건으로 임대차목적물을 매수할 수 있는 바, 전기 중 임대차 목적물의 매각시 임차인 및 주식회사 케이티앤지는 우선매수권을 행사하지 않아 임대차목적물이 제 3 자에게 매각되었습니다.

6. 특수관계자와의 주요거래

(1) 당분기와 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과 목	당분기	전분기
코오롱인더스트리(주)	임대료수익	-	838,362
	관리비수익	-	425,555

(2) 당분기말 및 전분기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자	과 목	당분기말	전분기말
코오롱인더스트리(주)	미수금	-	-
	선수수익	-	-
	미지급금	-	7,055
	임대보증금	-	-

(3) 당분기 및 전분기 중 회사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 각각 1,500천원으로 주요 경영진은 회사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 이사 및 감사가 포함되어 있습니다.

7. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당분기말 및 전기말 현재 공정가치로 후속 측정되는 금융상품은 존재하지 않습니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 금융부채의 만기분석

현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당분기말)

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	123,594	-	-	123,594
미지급금	-	-	-	-
장기차입금	-	-	-	-
임대보증금	-	-	-	-
합 계	123,594	-	-	123,594

(전기말)

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	913,248	-	-	913,248
미지급금	7,055	-	-	7,055
장기차입금	-	-	-	-
임대보증금	-	-	-	-
합 계	920,303	-	-	920,303

2) 유동성위험관리

회사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성 관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 회사는 충분한 적립금을 유지하고 예측현금흐름과 실제 현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

8. 보유부동산의 매각 및 청산절차 진행

회사는 이사회결의를 통하여 회사의 보유자산에 대하여 매각계약을 체결하고 동일자 주주총회에서 매각계약을 승인하였으며 이에 따라 매각이 완료되었는 바, 그 내용은 다음과 같습니다.

매각대상자산	이사회결의일	계약체결일	처분일	매각금액	매수자
경기도 과천시 별양동 1-22 토지	2017.05.11	2017.05.12	2017.05.19	32,935,500,000 원	과천 피에프브이(주)
경기도 과천시 별양동 1-22 건물	2017.05.11	2017.05.12	2017.05.19	25,564,500,000 원	과천 피에프브이(주)
합 계				58,500,000,000 원	

한편, 회사는 보유부동산 전부의 매각으로 인하여 발생한 유형자산처분이익 11,362,652,699 원을 전기에 영업외수익으로 인식하였으며, 회사는 9 월 중 청산절차를 진행할 예정입니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 : 해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :

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

내부감사인 신 도 현