

투 자 보 고 서

(제 1 기)

국토해양부 장관, 금융위원회 위원장 귀중

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

2012년 9월 28일

회 사 명 : ㈜케이브이지제2호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 한 성 권



본 점 소 재 지: 서울특별시 서초구 남부순환로 2477

제이더블유타워 5층

(전화번호) 02-2086-0854

작 성 책 임 자: ㈜한국스탠다드차타드펀드서비스

대리 김보미 (인)

(전화번호) 02-2014-2047

제 1 부 회사의 개황

1. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : (주)케이브이제2 호기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2011년 11월 10일
- 3) 소재지 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2477 제이더블유타워 5층
- 4) 사업목적 :

회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 아래에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
 - ② 부동산의 개발
 - ③ 부동산의 임대차
 - ④ 증권의 매매
 - ⑤ 금융기관에의 예치
 - ⑥ 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
 - ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분
- 5) 자산 및 자본금 규모 (2012.6.30 기준) : 총자산 : 865 억원, 자본금 : 390 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

- 2011. 11. 09 발기인총회
- 2011. 11. 10 회사설립(자본금 5 억원)
- 2011. 11. 17 업무위탁 계약 체결
 자산관리위탁계약체결(주식회사 하나에이아이엠에이엠씨)
 자산보관계약체결(주식회사 국민은행)
 일반사무수탁계약체결(주식회사 한국스탠다드차타드펀드서비스)
- 2011. 12. 22 국토해양부 영업인가
- 2011. 12. 28 신주발행(보통주 370 만주, 우선주 400 만주)
- 2011. 12. 28 부동산 취득 (서초동 제이더블유타워)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음.

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

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자 비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2011.11.10	설립자본금	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	-	-
2011.12.28	유상증자	보통주	3,700,000	5,000	5,000	19,000,000,000	주주배정	3,700%
2011.12.28	유상증자	우선주	4,000,000	5,000	5,000	39,000,000,000	주주배정	205%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음.

3) 현물출자 현황

해당사항 없음.

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【2012년 6월 30일 현재】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
보통주 6,000,000 주	보통주 3,800,000 주	보통주 2,200,000 주
우선주 4,000,000 주	우선주 4,000,000 주	우선주 0 주

2) 발행한 주식의 내용

【2012년 6월 30일 현재】

【주당액면가액 : 5,000 원】

(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	액면가액총액	비고
기명식	보통주	3,800,000	5,000	
기명식	우선주	4,000,000	5,000	
합계		7,800,000		

3) 자기주식 취득현황

해당사항 없음.

4) 주식매수선택권

해당사항 없음

5. 의결권현황

【2012년 6월 30일 현재】

(단위 : 주)

구분	주식수	비고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[7,800,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	7,800,000	
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]	[7,800,000]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률 : -%) : 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

➢ 배당가능이익

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제 462 조에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있음. 이 경우 초과배당금의 기준은 당해 연도 감가상각비 범위 안에서 부투법 시행령 제 32 조가 정하는 바에 따름.

➢ 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료할 계획임. 단, 최초 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료할 계획임. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 결산기 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정함. 배당금은 매 사업연도별 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 1개월 이내에 지급되어야 함. 다만, 위 주주총회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니함.

2) 최근 5 사업연도의 배당에 관한 사항

(단위 : 원)

구분	제 1 기
당분기순이익(손실)	793,867,330
이익배당한도	983,235,127
배당금총액	983,235,127
배당성향	123.85%
배당수익률	우선주: 3.42% 보통주: 1.58%
연환산배당률	우선주: 6.86% 보통주: 3.17%

- * 이익배당한도 : 당기순이익 - 법정 이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금
- * 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익
- * 배당수익률 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]
- * 연환산배당률 : 배당수익률*365 일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

1. 총자산의 구성현황

1. 위탁관리부동산투자회사 : 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			80,879	93.49	93.49	
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련증권							
증권							
금융기관 예치				5,351	6.19	6.19	
기타 자산				276	0.32	0.32	
총 자산	자기자본			39,608	45.79	45.79	
	부 채			46,898	54.21	54.21	
	합 계			86,506	100.0	100.00	

* 1. 구조조정 부동산이란 법 제 49 조의 2 제 1 항제 1 호 각목의 1 에 해당하는 부동산을 말함.

2. 시행령 제 27 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정함.

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

4. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성함.

5. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능함.

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

1) 매입부동산

(단위 : 백만원)

부동산	거래	위치	취득일	매매가	거래비용
제이더블유타워	매입	서울특별시 서초구 남부순환로 2477	2011.12.28	74,800	3,836

2) 매각 부동산

해당사항 없음.

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당기 중 거래된 부동산관련 유가증권은 없음.

3. 유가증권 거래내역

- 당기 중 거래된 유가증권은 없음.

4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원)

예치금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비 고
MMDA	국민은행	0.1%~3.0%	5,351	
일반예금	하나은행	0.1%	0	
합 계			5,351	

- 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 권리 포함)

1. 소유 부동산별 개요

(단위 : 백만원)

부동산명	위치	완공(개축)연도	취득일자	부채 내역
제이더블유타워	서울특별시 서초구 남부순환로 2477	1990.12.29	2011.12.28	47,607

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득 후 자본적지출		평가손익		분기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
제이더블유타워	57,742	20,894	-	2,463	-	-	57,742	23,357	81,099	220	80,879

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위 (㎡)당 연임대료
제이더블유타워	29,731.28	29,731.28	100.00	4,331,545,392	6	145,690
합 계	29,731.28	29,731.28	100.00	4,331,545,392	6	145,690

4. 소유 부동산별 주요임차인 현황

(단위 : ㎡, 원, %)

부동산명	임대 가능면적	주요 임차인현황	임대면적	연 임대료	점유율 (총임대료 대비)
제이더블유타워	29,731.30	㈜인동에프엔	5,035.42	743,649,600	17.17
		㈜온세텔레콤	3,130.12	568,116,000	13.12
		현대알루미늄㈜	1,565.06	284,058,000	6.56
		제이더블유홀딩스㈜	17,622.35	2,510,479,200	57.96
		하나 AIM	744.90	135,198,000	3.12

※ 주요 임차인이라 다음 각호의 1 에 해당하는 자를 말함.

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 : 2011.11.10~2012.06.30

(단위 : 백만원, %)

구 분		금 액	비 율	비 고
부동산	임대료	1,974.5	58.2	
	관리수익	1,205.2	35.5	
	매매손익			
	기타 수익	132.0	3.9	
유가증권	매매손익			
	평가손익			
	이자, 배당금 등			
기타 수익		81.8	2.4	
총 수 익		3,393.5	100.0	

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	임대료	비 율	비 고
임대료	1,974.5	100.0	-
임대료수익 계	1,974.5	100.0	-

2) 부동산 관리수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	임대료	비 율	비 고
관리비	1,205.2	100.0	-
관리수익 계	1,205.2	100.0	-

3) 부동산 매매손익

당사는 당기 중 부동산 매매에 따른 손익이 발생하지 않았음

4) 기타 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	수익내용	비 율	비 고
주차수익	107.6	80.9	
기타영업수익	24.4	19.1	
영업수익 계	132.0	100.0	

2. 유가증권

유가증권 매매사실 없으므로 해당사항 없음.

3. 기타의 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	금 액	비 율	비 고
이자수익	81.8	100.0	
잡이익	-	-	
기타 수익 계	81.8	100.0	

III. 수익률

(단위 : %)

구 분	제 1 기 (2011.11.10~2012.06.30)
당해회사수익률(A)	2.72
산업평균수익률(B)	-
초과수익률	-

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기 산식은 1 기 사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1 년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것.

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것.

※ 산업평균수익률은 이용 가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률과 비교 표시함.

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

1. 부동산운용비용

(단위 : 백만원)

과 목	금 액
감가상각비	220.3
위탁관리비	502.3
수도광열비	107.8
수선유지비	537.3
세금과공과	20.4
보 험 료	6.0
창 업 비	3.1
합 계	1,397.2

2. 회사운영경비

(단위 : 백만원)

과 목	금 액
자산관리수수료	-
사무수탁수수료	12.2
자산보관수수료	8.7
자문수수료	14.4
급여	3.0
등기소송비	0.6
기타일반관리비	1.0
합 계	39.9

II. 업무위탁비용

구분	지급기관	지급비율(또는 지급금액) 계산방법	비고
자산관리 수수료	㈜하나에이아이엠 에이엠씨	매입수수료 : 금 958,000,000 원 (부가가치세 별도)	- 748,000,000 원은 매매 완결일로부터 7 일 이내 - 210,000,000 원은 6 등분 하여 매매완결일 이후 최초 도래하는 달부터 매월 말일까지 지급
		기본운용 수수료 : 총 부동산 가액의 연 0.5%	총 부동산 가액의 연 0.5%에 해당하는 금액을 12 등분하여 매월 말일까지 지급
		매각기본수수료 : 매각금액 * 1.0% 매각성과수수료 : 전체초과이익금액의 20%를 합산한 금액	매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7 일 이내
자산보관 수수료	㈜국민은행	총 자산의 연간 0.02%	매 분기 별로 해당분기에 대한 감사보고서의 제출일로부터 7 일 이내
일반사무 관리수수료	㈜한국스탠다드차타드 펀드서비스	총 자산의 연간 0.027%	매 분기 종료 후 30 일 이내

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	-	46,145	4,274	41,871	(단기차입상환 2013.05.22) (장기차입만기 2016.12.27)
국민주택기금 등 기금수용액					
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액					

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
삼성생명보험(장기)	2011.11.28	39,776	연 5.4%	만기일시상환	39,776
삼성생명보험(단기)	2011.11.28	2,095	연 5.4%	만기일시상환	2,095
차입계		41,871			41,871

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

1. 주주현황 (매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【2012년 6월 30일 현재】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
(주)제이더블유홀딩스	최대주주	보통주	100,000 주	3,700,000 주		3,800,000 주 (48.72%)	신주발행
계		보통주	100,000 주	3,700,000 주		3,800,000 주 (48.72%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황 :

【2012년 6월 30일 현재】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	새마을금고중앙회	우선주	2,000,000 주	25.64%	
2	과학기술인공제회	우선주	2,000,000 주	25.64%	
계		우선주	4,000,000 주	51.28%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【2012년 6월 30일 현재】

구분	주주수(명)	비율(%)	주식수(주)	비율(%)	비고
최대주주	1	48.72	보통주 3,800,000	48.72	
주요주주	2	51.28	우선주 4,000,000	51.28	
소액주주 - 개인 - 법인					
합계	3	100.0	7,800,000 (보통주 : 3,800,000, 우선주 : 4,000,000)	100.0	

4. 주식사무

결산일	매년 6월 30일, 12월 31일	정기 주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주권의 종류	보통주, 우선주	공고게재신문	매일경제, 머니투데이
명의개서대리인	(주) 한국스탠다드차타드펀드서비스		

II. 주가변동상황

- 한국거래소에 비상장 종목으로 해당사항 없음.

제 8 부 요약된 대차대조표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성 되었음.

(1) 유동자산

가) 현금및현금성자산 : 보유중인 현금, 은행예금 및 기타 취득 당시 만기일이 3 개월 이내에 도래하는 매우 유동적인 단기투자자산을 포함.

나) 미수수익 : 기말 현재 예금 등에 대한 이자 중 미수액 등을 나타냄.

다) 선급비용 : 보유 부동산에 대한 보험료를 선급비용으로 인식하고 있음.

(2) 비유동자산

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

(3) 유동부채

단기차입금, 미지급금, 예수금, 예수부가세, 자산관리회사 등 업무위탁회사에 대한 미지급수수료 등을 나타냄.

(4) 비유동부채

보유부동산의 장기차입금, 임대보증금 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

제 1 기 2012년 06월 30일 현재

㈜케이브이제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

계정과목	제 1(당) 기	
자산		
Ⅰ. 유동자산		5,600,989,793
1. 현금및현금성자산	5,349,295,469	
2. 단기금융상품	1,442,736	
3. 매출채권	104,345,005	
4. 미수수익	8,986,719	
5. 선급비용	26,669,796	
6. 미수법인세환급액	9,894,240	
7. 선급부가가치세	100,355,828	
Ⅱ. 부동산관련자산		80,878,896,863
1. 임대부동산	81,099,210,526	
2. (감가상각누계액)	220,313,663	
Ⅲ. 비유동자산		25,837,407
1. 장기선급비용	20,837,407	
2. 유형자산	5,000,000	
자산총계		86,505,724,063
부채		
Ⅰ. 유동부채		3,782,328,513
1. 단기차입금	2,095,000,000	
2. 미지급금	526,460,000	
3. 미지급비용	1,151,452,182	
4. 예수금	9,416,331	
Ⅱ. 비유동부채		43,115,203,420
1. 장기차입금	39,776,277,420	
2. 임대보증금	3,338,926,000	
부채총계		46,897,531,933
자본		
Ⅰ. 자본금		39,000,000,000
1. 보통주자본금	19,000,000,000	
2. 우선주자본금	20,000,000,000	
Ⅱ. 이익잉여금(결손금)		793,867,330
1. 처분전이익잉여금(처리전결손금)	793,867,330	
Ⅲ. 자본조정		(185,675,200)

1.주식할인발행차금	(185,675,200)	
자본총계		39,608,192,130
부채와 자본총계		86,505,724,063

V. 손익계산서

제 1 기 2011년 11월 10일부터 2012년 06월 30일 까지

㈜케이브이제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

계정과목	제 1(당) 기	
I. 영업수익		3,311,745,287
1. 임대료수익	1,974,523,256	
2. 관리수익	1,205,234,853	
3. 주차료수익	107,600,081	
4. 기타영업수익	24,387,097	
II. 영업비용		1,437,112,108
1. 감가상각비	220,313,663	
2. 지급수수료	35,224,242	
3. 급여	3,000,000	
4. 위탁관리비	502,355,727	
5. 수도광열비	107,794,412	
6. 수선유지비	537,308,754	
7. 세금과공과	20,387,188	
8. 등기소송비	634,837	
9. 보험료	5,981,385	
10. 창업비	3,084,000	
11. 기타일반관리비	1,027,900	
III. 영업이익(손실)		1,874,633,179
IV. 영업외수익		81,828,971
1. 이자수익	79,661,530	
2. 잡이익	2,167,441	
V. 영업외비용		1,162,594,820
1. 이자비용	1,162,594,820	
VI. 경상이익(손실)		793,867,330
VII. 특별이익		

VIII.특별손실		
IX.법인세차감전순이익(손실)		793,867,330
X.법인세비용		
XI.당기순이익(손실)		793,867,330

VI. 이익잉여금처분계산서

제 1 기 2011년 11월 10일부터
 2012년 06월 30일까지
 처리확정일 2012년 09월 27일

㈜케이브이제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

계 정 과 목	제 1 기	
I. 미처분이익잉여금(결손금)		793,867,330
1. 당기순이익(손실)	793,867,330	
II. 이익잉여금처분액		
1. 주식할인발행차금상각	30,945,866	1,014,180,993
2. 배당금	983,235,127	
현금배당금 (주당배당금(률): 보통주배당 당기: 79 원(1.58%) 우선주배당 당기: 171 원(3.42%))	983,235,127	
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(220,313,663)

Ⅶ. 현금흐름표

제 1 기 2011년 11월 10일부터 2012년 06월 30일 까지

㈜케이브이제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

계 정 과 목	제 1 기	
I. 영업활동으로인한현금흐름		5,769,346,511
1. 당기순이익	793,867,330	
2. 현금의유출이없는비용등의가산	220,313,663	
감가상각비	220,313,663	
3. 영업활동으로인한자산부채의변동	4,755,165,518	
매출채권의 증가	(104,345,005)	
미수법인세환급액의 증가	(9,894,240)	
미수수익의 증가	(8,986,719)	
미지급비용의 증가	1,151,452,182	
선급부가가치세의 증가	(100,355,828)	
선급비용의 증가	(47,507,203)	
예수금의 증가	9,416,331	
임대보증금의 증가	3,338,926,000	
미지급금의 증가	526,460,000	
II. 투자활동으로인한현금흐름		(81,105,653,262)
1. 투자활동으로 인한현금유입액	-	
2. 투자활동으로 인한현금유출액	(81,105,653,262)	
토지의 취득	57,741,615,897	
건물의 취득	23,357,594,629	
기타의유형자산의 취득	5,000,000	
단기금융상품의 취득	1,442,736	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		80,685,602,220
1. 재무활동으로인한현금유입액	82,959,324,800	
주식의 발행	38,814,324,800	
차입금의 차입	44,145,000,000	
2. 재무활동으로인한현금유출액	(2,273,722,580)	
차입금의 상환	2,273,722,580	
IV. 현금의 증가		5,349,295,469
V. 기초의 현금		-
VI. 기말의 현금		5,349,295,469

Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 케이브이제2 호기업구조조정부동산투자회사("당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 기업구조조정부동산투자회사로서 대한민국 국토해양부의 인가를 취득하여 2011년 11월 10일 설립되었습니다. 회사의 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 등을 통하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 이에 따라, 당기 말 현재 회사가 투자·운영하고 있는 부동산은 서울특별시 서초구 남부순환로 2477에 소재하고 있는 제이더블유타워 및 관련 토지입니다.

회사의 본점소재지는 현재 회사가 투자·운영하고 있는 제이더블유타워에 위치하고 있으며, 설립시 자본금은 500백만원이나, 전분기 중 유상증자를 실시하여 당분기말 현재 자본금은 39,000백만원입니다. 당분기말 현재의 주주현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, %)

주주	보통주		우선주	
	주식수	지분율	주식수	지분율
(주)제이더블유홀딩스	3,800,000	100	-	-
새마을금고중앙회	-	-	2,000,000	50
(사)과학기술인공제회	-	-	2,000,000	50
합계	3,800,000	100	4,000,000	100

회사의 존립기간은 회사설립등기일로부터 15년이며, 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료합니다. 다만, 최초 회계연도는 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일까지입니다.

2. 유의적 회계정책

(1) 현금및현금성자산

당사는 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.

(2) 수익인식

수익은 거래 전체의 수익금액과 진행률을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 이미 발생한 원가 및 거래의 완료를 위하여 투입하여야 할 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때 진행기준에 따라 인식하고 있습니다.

(3) 대손충당금

매출채권 등에 대하여 손상에 대한 객관적인 증거가 있는 경우, 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 관련 자산에서 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(4) 유형자산

당사는 유형자산의 취득원가 산정시, 당해 자산의 제작원가 또는 매입원가에 취득부대비용을 가산하고 있습니다. 한편, 현물출자, 증여 기타 무상으로 취득한 자산의 가액은 공정가치를 취득원가로 하고, 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.

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 유형자산의 내용연수를 연장시키거나 가치를 실질적으로 증가시키는 지출인 경우에는 자본적 지출로 처리하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 당기 비용으로 처리하고 있습니다.

당사는 자산이 사용 가능한 때부터 아래의 내용연수 동안 정액법을 적용하고 있습니다.

구분	추정내용연수
건물	50년
기타의유형자산	비한정

(5) 법인세비용

법인세비용은 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 산출하고 있습니다. 법인세부담액은 법인세법 등의 법령에 의하여 각 회계연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계이며 전기이전의 기간과 관련된 법인세부담액을 당기에 인식하는 법인세 추납액 또는 환급액이 포함됩니다. 자산·부채의 장부금액과 세무가액의 차이인 일시적차이와 이월공제가 가능한 세무상결손금과 세액공제 등에 대하여 미래에 부담하게 될 법인세부담액과 미래에 경감될 법인세부담액을 각각 이연법인세부채 및 자산으로 인식하고 있습니다. 이연법인세는 일시적차이 등의 실현이 예상되는 회계연도에 적용되는 법인세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

또한, 당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(6) 추정치 사용

한국의 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 당사는 자산 및 부채의 금액 등에 대한 공시, 수익 및 비용의 측정과 관련하여 많은 합리적인 추정과 가정을 사용합니다. 여기에는 유형자산의 장부금액, 매출채권, 이연법인세자산에 대한 평가 등이 포함됩니다. 이러한 평가금액은 실제와 다를 수 있습니다.

(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. 사용이 제한된 예금

당기말 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당분기	사용제한내용
단기금융상품	1,443	국민은행 질권설정

4. 유형자산

당기 중 유형자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
과 목	분기초장부금액	취득(자본적)	감가상각비	분기말장부금액
토지	-	57,741,616	-	57,741,616
건물	-	23,357,595	(220,314)	23,137,281
기타의유형자산	-	5,000	-	5,000
합 계	-	81,104,211	(220,314)	80,883,897

5. 보유토지의 공시지가

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
서울특별시 서초구 남부순환로 2477	4,588.6	57,741,616	41,848,032

6. 보험가입자산

당기말 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	보험가입자	장부금액	부보금액	보험회사명
기업재산종합보험	건물 등	80,883,897	35,374,175	삼성화재해상보험
가스사고배상책임			300,000	

7. 담보제공자산 등

(단위: 천원)					
제공 내용			관련차입금		
제공자산	장부금액	채권최고액	종류	금액	담보권자
토지, 건물	80,878,897	58,500,000	단기차입금	2,095,000	삼성생명
			장기차입금	39,776,277	보험주식회사

8. 장기차입금

(단위: 천원)					
차입처	차입용도	금액	이자율(%)	상환방법	만기일
삼성생명 보험주식회사	기존 임차인에 대한 임대보증 금의 반환	2,095,000	5.4	만기일시상환	2013.05.22
	부동산매매계약 인수자금	39,776,277			2016.12.27

9. 금융부채의 유동성 위험관리 방법 및 종류별 만기 분석

(1) 유동성위험 관리 방법

유동성위험이란 당사가 금융부채에 관련된 의무를 충족하는 데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다. 당사의 유동성 관리방법은 재무적으로 어려운 상황에서도 받아들일 수 없는 손실이 발생하거나, 당사의 평판에 손상을 입힐 위험 없이, 만기일에 부채를 상환할 수 있는 충분한 유동성을 유지하도록 하는 것입니다.

(2) 당기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	장부금액	6 개월 이내	6-12 개월	1-5 년
미지급금	526,460	526,460	-	-
미지급비용	1,151,452	1,151,452	-	-
단기차입금	2,095,000	-	2,095,000	-
장기차입금	39,776,277	-	-	39,776,277
보증금	3,338,926	-	-	3,338,926
합 계	46,888,115	1,677,912	2,095,000	43,115,203

당사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나, 유의적으로 다른 금액일 것으로 기대하지 않습니다.

10. 자본금

당기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내역
발행할 주식의 총수	10,000,000 주
1 주당 액면금액	5,000 원
발행한 주식의 수	
보통주	3,800,000 주
우선주	4,000,000 주

당사가 발행한 우선주는 이익배당 및 잔여재산분배에 우선하는 기명식 우선주입니다. 이익 배당에 있어 누적적, 참가적 우선주로 액면가액의 연 6.7%의 비율(단, 제 11 회계연도 이후 부터는 매년 0.25%씩 증가된 비율)에 의한 금액을 우선배당 받으며, 보통주식에 대해 동일 비율 배당 후 잔여액에 대해 보통주와 우선주는 균등배당의 권리를 갖습니다. 또한, 유상증자 또는 무상증자 시 우선주에 대한 신주배정은 해당 우선주와 동일한 종류의 주식으로 배정됩니다.

11. 이익잉여금

(1) 이익준비금 적립의무의 배제

당사는 2004 년 10 월 22 일 개정되고, 공포 후 6 월이 경과한 날부터 시행된 부동산투자회사법 개정법률(법률 제 7243 호) 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분 시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(2) 당사의 이익잉여금 처분내역은 다음과 같습니다.

계정과목	제 1 기	
I. 미처분이익잉여금(결손금)		793,867,330
1. 당기순이익(손실)	793,867,330	
II. 이익잉여금처분액		
1. 주식할인발행차금상각	30,945,866	1,014,180,993
2. 배당금	983,235,127	
현금배당금 (주당배당금(률): 보통주배당 당기: 79 원(1.58%) 우선주배당 당기: 171 원(3.42%))	983,235,127	
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(220,313,663)

당사는 상법 제 462 조 제 1 항의 규정에 의한 당해연도 이익배당한도의 100 분의 90 이상을 주주에게 배당하는 경우 상법 제 462 조의 규정에도 불구하고 이익을 초과배당할 수 있습니다. 초과배당은 당해 연도의 감가상각비의 범위 안에서 배당하되, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

12. 법인세비용

당기 중 회사에 적용될 법인세 법정세율(주민세 포함)은 과세표준 2 억원 이하에 대하여는 11%, 그 초과분에 대하여는 22%입니다. 한편, 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으므로 당분기 인식 해야 할 법인세 비용이 발생하지 아니하며, 따라서, 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다. 또한, 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

13. 주당순이익

주당순이익은 보통주 1 주에 대한 당기순이익을 계산한 것으로 당기 주당순이익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:주,원)	
구분	내역
당기순이익	793,867,330
(-) 우선주 배당금	684,644,809
보통주 당기순이익	109,222,521
가중평균유통보통주식수	3,800,000
기본주당순이익	29

14. 특수관계자

(1) 당사의 최대주주는 JW 홀딩스 주식회사이며, 일반기업회계기준 25 장 2 절 1 항에 따른 특수관계자입니다.

(2) 당기 중 특수관계자와의 중요한 거래 및 채권채무내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
회 사 명	과 목	금 액
JW홀딩스	임대료수익	418,413
	관리비수익	289,461
	임대보증금	2,092,066

(3) 당기 중 회사의 주요 경영진에 대한 보상내역은 단기급여 3,000 천원으로 주요 경영진에는 당사 활동의 계획, 운영, 통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가진 감사가 포함되어 있습니다.

15. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 주식회사 하나에이아이엠에이엠씨와 부동산 취득·관리·개량 및 처분에 관한 업무, 부동산 임대차에 관한 업무, 증권의 매매에 관한 업무 등의 투자운용업무 위탁계약을 체결하고 있는 바, 기본운용수수료의 항목으로 총 부동산가액의 연 0.5%에 해당하는 금액을 12 등분하여 매월 말일에 지급하며, 관련한 비용을 수수료 비용으로 인식하고 있습니다. 자산관리위탁계약에 의한 수수료는 기본운용수수료 외에 매입수수료와 매각기본수수료 및 매각성과수수료가 있으며, 이는 부동산의 취득, 매각 시 발생합니다.

(2) 자산보관계약

당사는 주식회사 국민은행과 부동산의 보관, 유가증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무에 대하여 관리업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 각 분기말 기준 총자산가액에 대하여 연 0.02%에 상당하는 금액을 매 분기 감사보고서 또는 검토보고서 제출일로부터 7 일 이내에 지급하며, 관련한 비용을 수수료비용으로 인식하고 있습니다.

(3) 일반사무수탁계약

당사는 주식회사 한국스탠다드차타드펀드서비스와 발행주식의 명의개서, 주식의 발행, 사무 운영 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하고 있으며, 각 분기말 기준 총자산가액에 대하여 연 0.027%에 상당하는 금액을 매 분기 종료 후 30 일 이내 지급하며, 관련한 비용을 수수료비용으로 인식하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 세빌스코리아 주식회사와 임대차계약과 기타계약의 준수 및 관리, 임대료와 기타 수입의 관리, 시설관리, 청소관리, 경비관리 및 주차관리 업무에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 건물관리 수수료의 항목으로 매월 8,974 천원, 인건비 등 기타 수수료의 항목으로 매월 69,423 천원을 매월 말일 지급하며, 관련한 비용을 수수료비용으로 인식하고 있습니다.

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 김 종 수

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

신고일자	제 목	신고내용	비 고
2012.01.04	최저자본금 준비기간 이내 자본금 50억 이상 확보 보고	부동산투자회사법 제41조에 의거 최저자본금준비기간 이내에 50억 이상 확보 사실 보고	
2012.01.09	주요주주와의 거래 보고	주요주주와의 임대차계약 체결사실 보고	
2012.01.27	정관변경 보고	정관변경 사실 보고	
2012.02.14	투자보고서 보고	제1기 1분기 투자보고서 보고	
2012.05.15	투자보고서 보고	제1기 2분기 투자보고서 보고	
2012.08.14	투자보고서 보고	제1기 3분기 투자보고서 보고	

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

- 해당사항 없음.

III. 법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

1. 주요주주: ㈜제이더블유홀딩스 (소유주식수: 3,800,000 주, 지분율: 48.72%)
2. 주요주주와의 거래내역: 임대차계약 체결 (체결일자: 2012년 4월 30일)
 - 임대인: ㈜케이브이지제 2 호기업구조조정부동산투자회사
 - 임차인: ㈜제이더블유홀딩스
 - 기간: 임대차계약기간 개시일로부터 10 년간
 - 체결조건: 주변 임대시세를 감안하여 10% 이상 높거나 낮지 않게 체결

구분	지상9~14층	지상1층	지하1,2층
월임대료(원/3.3㎡)	50,000원	55,000원	25,000원
월관리비(원/3.3㎡)	28,000원	28,000원	23,000원

IV. 제재현황

- 해당사항 없음.

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수 여부
1. 총자산의 100 분의 80 이상을 부동산, 부동산관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며 이 경우 총자산의 100 분의 70 이상은 부동산으로 구성	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하는 투자 불가	위반사항 없음
3. 동일인 발행 증권에의 투자로서 총자산의 100 분의 5 를 초과하는 투자불가. 다만, 국채·지방채 그 밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권에 대하여는 예외 인정	위반사항 없음
4. 회사의 주식이 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 9 조제 13 항에 따른 증권시장에 상장된 후가 아니면 부동산개발사업에 투자하여서는 아니 되며, 총자산의 100 분의 30 을 초과하여 부동산개발사업에 투자 불가	위반사항 없음
5. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	위반사항 없음
6. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위	위반사항 없음