

주식

제 6 기 2019년 06월 30일 현재

제 5 기 2018년 12월 31일 현재

주식회사 코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2016년 3월 7일에 설립되어 2016년 4월 26일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차, 증권의 매매 및 금융기관 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
엠플러스전문투자형사모부동산투자신탁5호	제1종 종류주	1,500,000	60.00
(주)아벤트리알앤엠	제2종 종류주	500,000	20.00
	보통주	500,000	20.00
합계		2,500,000	100.00

한편, 당사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2016년 12월 31일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

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

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 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 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물 및 기타의유형자산을 각 해당 자산의 취득원가에서 각각 40년 및 5년의 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 예외 항목에 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 예금잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 당기와 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	35,591,257	-	-	35,591,257
건물	7,452,820	-	(98,713)	7,354,107
기타의유형자산	476,691	19,972	(78,085)	418,578
합계	43,520,768	19,972	(176,798)	43,363,942

<전기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	35,591,257	-	-	35,591,257
건물	7,551,533	-	(98,713)	7,452,820
기타의유형자산	524,741	27,950	(76,000)	476,691
합계	43,667,531	27,950	(174,713)	43,520,768

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
소재지	면적(㎡)	공시지가
서울시 종로구 우정국로 46 (건지동)	1,092.9	15,683,115

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물 등은 한화손해보험(주)의 부보금액 24,410,503천원(임대인인 당사와 임차인인 (주)아워홈에 대한 부보금액 합계로서 이 중 당사분 부보금액은 15,369,911천원)의 패키지보험(연간 보험료 17,284천원 중 당사 부담 연 11,483천원)에 가입되어 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 푸본현대생명보험(주) 등에 36,720,000천원(한도: 부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	설정권리	권리자	채권최고액	관련채무	채무금액
서울시 종로구 우정국로 46 (건지동) 토지 및 건물	근저당권	푸본현대생명보험(주)	29,520,000	장기차입금	24,600,000
	근저당권	농협은행(주)(*)	7,200,000	장기차입금	6,000,000
	전세권	(주)아워홈	1,500,000	임대보증금	1,500,000
합 계			38,220,000		32,100,000

(*) 코람코전문투자형사모부동산투자신탁제48호의 신탁업자

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

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법	비고
푸본현대생명보험주	3.1	24,600,000	24,600,000	2021-10-7	만기일시	선순위대주
농협은행주(*)	6.0	6,000,000	6,000,000			후순위대주
합 계		30,600,000	30,600,000			

(*) 코람코전문투자형사모부동산투자신탁제48호의 신탁업자

주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다. 또한, 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 2,500천주입니다. 또한, 당사는 1,500천주를 초과하지 않는 범위 내에서 제1종종류주식을, 500천주를 초과하지 않는 범위 내에서 제2종종류주식을 발행할 수 있습니다. 한편, 당기말 현재 발행주식수는 보통주 500천주, 제1종종류주 1,500천주, 제2종종류주 500천주이며, 보통주 자본금은 2,500백만원, 제1종종류주 자본금은 7,500백만원, 제2종종류주 자본금은 2,500백만원으로 총자본금은 12,500백만원입니다.

한편, 당사는 해산 결의 직전 결산기까지 매 결산기에 당사가 발행한 주식에 대하여 법인세법 제51조의2 제1항에 따른 배당가능이익(운영이익과 처분이익의 합계)을 다음의 순서에 따라 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 제1종종류주식에 대해, 운영이익 한도로 제1종종류주식 발행가액의 연 6.8%의 비율(이하 "우선배당률")로 해당 결산기의 기간에 대해 일할계산한 금액을 우선 배당하며, 어느 사업연도의 제1종종류주식에 대한 배당이 우선배당률에 미치지 못하는 경우에는 누적된 미배당분을 다음

사업연도의 이익배당 시에 우선적으로 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 또한, 우선 배당 후 남은 운영이익을 보통주식과 제2종종류주식에 대하여 주식수에 비례하여 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 한편, 배당가능이익 중 운영이익을 제외한 처분이익 중 30%는 제1종종류주식에, 70%는 보통주식과 제2종종류주식에 대하여 주식수에 비례하여 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

당사가 청산 시 채무변제 후 남은 잔여재산은 제1종종류주식의 누적미배당분, 제1종종류주식의 발행가액 상당액에 우선 분배하고, 분배 후 잔여재산을 보통주식과 제2종종류주식에 대해 각각의 발행가액 상당액을 분배한 후 남는 잔여재산의 30%는 제1종종류주식에, 70%는 보통주식과 제2종종류주식에 대하여 주식수에 비례하여 분배하는 것으로 정하고 있습니다.

(2) 주식할인발행차금

당사는 설립자본 및 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하였습니다. 당사는 동 금액에 대해 신주 발행 후 3년에 걸쳐 매기 균등액을 상각하여 배당가능이익이 감소되도록 반영하고 있습니다.

(3) 이익준비금

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

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 에이아이엠투자운용(주)와 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	부동산 매입금액의 1.0%	· 부동산 매매대금 지급일로부터 7일 이내 지급
기본운용수수료	총부동산가액의 연0.35%	· 연 수수료를 12등분하여 매월 말일까지 지급 · 제1종 종류주식의 이익배당액이 목표수익률(연 6.8%)에 미달하는 경우, 그 미달액만큼 감액하고, 청산시점에 상기 목표수익률을 초과하는 경우, 그 초과분을 한도로 감액된 금액을 지급
매각기본수수료	부동산 매각가액의 1.0%	· 부동산 매각이 속한 결산기 주주총회 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	부동산 매각차익의 15%	· 부동산 매각이 속한 결산기 주주총회 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급

(2) 일반사무수탁계약

당사는 삼정KPMG AAS(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 분기 종료 후 30일 이내에 사무수탁수수료를 지급하고 있습니다. 사무수탁수수료는 2018년 4월 중 동 계약을 갱신하면서 분기말 기준 총자산가액의 연 0.035% 상당액에서 2018년 4월 27일부터 1년간 연 19백만원, 2019년 4월 27일부터 1년간 연 20백만원, 2020년 4월 27일부터 1년간 연 21백만원으로 변경되었습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 분기 종료 후 30일 이내에 당해 분기말 기준 총자산가액의 연 0.025% 상당액을 자산보관수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(4) 임대차계약

당사는 당사가 보유 중인 전체 토지 및 건물, 이에 부속되는 부속물에 대해 (주)아워홈과 임대보증금 15억원에 2016년 10월 7일을 임대차개시일로 하여 10년간 임대차계약을 체결하였습니다. 한편, 월 임대료는 임대차계약서에서 규정한 임대료(최소보증임대료 또는 최소보증조정임대료)를 하한으로 하여 당해 월의 매출액에 연동하여 임대료를 정하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 현재 당사의 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 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 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 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 아니하였습니다.

12. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기와 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
임원보수	6,500	6,000
감가상각비	176,798	174,713
세금과공과	28,067	28,588

13. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제6(당)기	2019년 01월 01일 부터 2019년 06월 30일 까지	제5(전)기	2018년 07월 01일 부터 2018년 12월 31일 까지
처분예정일	2019년 09월 18일	처분확정일	2019년 03월 28일

(단위: 원)				
과 목	제 6 기		제 5 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(629,107,925)		(476,536,068)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(733,150,159)		(558,436,663)	
2. 당기순이익	104,042,234		81,900,595	
II. 이익잉여금처분액		280,839,666		256,614,091
1. 주식할인발행차금 상각	10,347,420		10,347,420	
2. 배당금	270,492,246		246,266,671	
현금배당	270,492,246		246,266,671	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(909,947,591)		(733,150,159)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기 및 전기 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)				
구 분	합계	제1종종류주	제2종종류주	보통주
배당금 총액(A)	270,492,246	270,492,246	-	-
발행주식수(B)	2,500,000주	1,500,000주	500,000주	500,000주
주당 배당금(C=A/B)	108	180	-	-
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	2.16%	3.61%	-	-

<전기>

(단위: 원)				
구 분	합계	제1종종류주	제2종종류주	보통주
배당금 총액(A)	246,266,671	246,266,671	-	-
발행주식수(B)	2,500,000주	1,500,000주	500,000주	500,000주
주당 배당금(C=A/B)	99	164	-	-
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	1.97%	3.28%	-	-

(2) 배당성향

당사의 당기 및 전기 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금 총액	270,492,246	246,266,671
당기순이익	104,042,234	81,900,595
배당성향	259.98%	300.69%

(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 산정 시 이를 포함하지 아니합니다.

15. 현금흐름표

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
주식할인발행차금 상각	10,347	10,347
선급금의 기타의유형자산 대체	-	9,850

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2019년 9월 18일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코리아밸류그로스호텔제4호기업구조조정정부동산투자회사				
감사대상 사업연도	2019년 01월 01일	부터	2019년 06월 30일	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
투입 인원수		1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	2	20	20	40	40	-	-	-	-	-	-	62	62
	합계	2	2	20	20	40	40	-	-	-	-	-	-	62	62

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역									
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기		2019.2.8				1	일		
	주요내용		당해 사업연도 감사 계획 수립							
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용		
				상주		비상주				
	2019.7.22 - 7.23		2	일	2	명	-	명	실증적분석 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			O	변호사조회		-
	기타조회		-							
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수		2	회						
	수행시기		2019.2.8, 2019.7.23							
외부전문가 활용	감사 활용 내용		-							
	수행시기		-				-	일		

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2019년 02월 08일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2019년 07월 23일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의