

주식회사 케이알대한이천제35호
위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 4(당) 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 3(전) 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

예지회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	1
재 무 제 표	4
재 무 상 태 표	5
손 익 계 산 서	6
자 본 변 동 표	7
현 금 흐 름 표	8
주 석	9

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 12월 31일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2024년 12월 31일과 2023년 12월 31일 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 큽니다.
- 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 불확실성이 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 강남대로 334 에셋타워 9층

예지회계법인
대표이사 이의동



2025년 03월 13일

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 케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사

제 4(당) 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 3(전) 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사 대표이사 김예배

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동 아셈타워)

(전 화) 02-528-0527

재 무 상 태 표

제 4(당) 기 2024년 12월 31일 현재

제 3(전) 기 2023년 12월 31일 현재

주식회사 케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4(당)기		제 3(전)기	
자 산				
I.유동자산		13,642,865,564		3,567,377,784
(1)당좌자산		13,642,865,564		3,567,377,784
현금및현금성자산(주석3,4)	13,359,697,129		3,484,039,978	
외상매출금	6,782,000		-	
미수금	1,090,050		83,071,046	
선급비용	251,739,505		-	
미수법인세환급세액	23,556,880		266,760	
II.비유동자산		134,415,306,916		96,427,862,280
(1)유형자산(주석5,10,11)		132,624,589,304		94,056,376,636
토지	53,749,906,716		-	
건물	80,624,860,073		-	
감가상각누계액	(1,750,177,485)		-	
건설중인자산	-		94,056,376,636	
(2)기타비유동자산		1,790,717,612		2,371,485,644
장기선급비용	1,790,717,612		2,371,485,644	
자 산 총 계		148,058,172,480		99,995,240,064
부 채				
I.유동부채		904,740,032		1,469,006,904
미지급금(주석7)	32,796,651		48,067,310	
미지급비용(주석7,11)	94,735,381		34,939,594	
선수금	777,208,000		1,386,000,000	
II.비유동부채		119,970,500,000		82,767,808,000
장기차입금(주석6,7,10)	68,280,000,000		82,767,808,000	
임대보증금(주석7)	51,690,500,000		-	
부 채 총 계		120,875,240,032		84,236,814,904
자 본				
I.자본금(주석1,8)		33,700,000,000		16,850,000,000
보통주자본금	10,200,000,000		5,100,000,000	
종류주자본금	23,500,000,000		11,750,000,000	
II.자본조정(주석8)		(188,068,036)		(91,049,796)
주식할인발행차금	(188,068,036)		(91,049,796)	
III.이익잉여금(결손금)(주석12)		(6,328,999,516)		(1,000,525,044)
미처분이익잉여금(미처리결손금)	(6,328,999,516)		(1,000,525,044)	
자 본 총 계		27,182,932,448		15,758,425,160
부채와자본총계		148,058,172,480		99,995,240,064

재무제표 주석 참조

손 익 계 산 서

제 4(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 3(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4(당)기	제 3(전)기
I. 영업수익	678,966,253	-
임대료수익	678,966,253	-
II. 영업비용	2,883,043,012	849,255,806
감가상각비(주석13)	1,750,177,485	-
자산관리수수료(주석10,11)	235,815,421	235,698,774
자산보관수수료(주석10)	61,469,902	39,485,372
사무수탁수수료(주석10)	32,904,478	32,904,476
지급수수료	224,027,765	49,339,804
부동산위탁관리비	135,284,197	-
수도광열비	6,198,646	-
세금과공과(주석13)	127,943,810	27,000
보험료	12,204,266	-
광고홍보비(주석11)	296,612,722	491,800,380
기타일반관리비	404,320	-
III. 영업이익(손실)	(2,204,076,759)	(849,255,806)
VI. 영업외수익	178,262,853	1,563,422
이자수익	152,804,977	1,563,422
잡이익	25,457,876	-
VII. 영업외비용	3,302,660,566	18
이자비용	3,302,660,557	-
잡손실	9	18
VIII. 법인세차감전순이익(손실)	(5,328,474,472)	(847,692,402)
IX. 법인세등(주석9)	-	-
X. 당기순이익(손실)	(5,328,474,472)	(847,692,402)

재무제표 주석 참조

자 본 변 동 표

제 4(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 3(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2023년 01월 01일 (전기초)	16,850,000,000	(91,049,796)	(152,832,642)	16,606,117,562
당기순이익(손실)	-	-	(847,692,402)	(847,692,402)
2023년 12월 31일 (전기말)	16,850,000,000	(91,049,796)	(1,000,525,044)	15,758,425,160
2024년 01월 01일 (당기초)	16,850,000,000	(91,049,796)	(1,000,525,044)	15,758,425,160
유상증자	16,850,000,000	(97,018,240)	-	16,752,981,760
당기순이익(손실)	-	-	(5,328,474,472)	(5,328,474,472)
2024년 12월 31일 (당기말)	33,700,000,000	(188,068,036)	(6,328,999,516)	27,182,932,448

재무제표 주석 참조

현금흐름표

제 4(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 3(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4(당)기		제 3(전)기	
I. 영업활동으로인한현금흐름		47,928,873,544		(1,013,857,251)
1. 당기순이익(손실)	(5,328,474,472)		(847,692,402)	
2. 현금의유출이없는비용등의가산	1,750,177,485		-	
감가상각비	1,750,177,485		-	
3. 현금의유입이없는수익등의차감	-		-	
4. 영업활동으로인한자산부채의변동	51,507,170,531		(166,164,849)	
외상매출금의 감소(증가)	(6,782,000)		-	
미수금의 감소(증가)	81,980,996		(41,431,978)	
선급비용의 감소(증가)	(251,739,505)		-	
미수법인세환급액의 감소(증가)	(23,290,120)		(123,960)	
장기선급비용의 감소(증가)	580,768,032		(1,570,903,076)	
미지급금의 증가(감소)	(15,270,659)		48,067,310	
미지급비용의 증가(감소)	59,795,787		12,226,855	
선수금의 증가(감소)	-		1,386,000,000	
임대보증금의 증가(감소)	51,081,708,000			
II. 투자활동으로인한현금흐름		(40,318,390,153)		(54,637,561,149)
1. 투자활동으로인한현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로인한현금유출액	(40,318,390,153)		(54,637,561,149)	
토지의 증가	16,475,329,351		-	
건물의 증가	23,843,060,802		-	
건설중인자산의 증가	-		54,637,561,149	
III. 재무활동으로인한현금흐름		2,265,173,760		58,171,488,000
1. 재무활동으로인한현금유입액	16,850,000,000		58,171,488,000	
장기차입금의 증가	-		58,171,488,000	
자본금의 증가	16,850,000,000		-	
2. 재무활동으로인한현금유출액	(14,584,826,240)		-	
장기차입금의 감소	97,018,240		-	
주식발행비용의 증가	14,487,808,000		-	
IV. 현금의증가(감소)(배제)		9,875,657,151		2,520,069,600
V. 기초의현금		3,484,039,978		963,970,378
VI. 기말의현금		13,359,697,129		3,484,039,978

재무제표 주석 참조

주식

제 4(당) 기 2024년 12월 31일 현재

제 3(전) 기 2023년 12월 31일 현재

주식회사 케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2021년 5월 18일에 설립되었으며, 당기 말 현재 회사는 서울특별시 삼성동에 소재하고 있습니다.

보고기간 종료일 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
주식회사 민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	종류주(*)	4,700,000	23,500,000	69.73%
(주)케이알산업	보통주	1,740,000	8,700,000	25.82%
대한토지신탁(주)	보통주	300,000	1,500,000	4.45%
합계		6,740,000	33,700,000	100.00%

(*) 회사의 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(4) 유형자산

회사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 회사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

(5) 차입원가

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

(6) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 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.

(7) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법제462조 제1항이 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	13,359,697	3,484,040

4. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 없습니다.

5. 유형자산

(1) 당기 및 전기 중 회사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
토지	-	16,475,329	-	37,274,577	-	53,749,907
건물	-	23,843,061	-	56,781,800	(1,750,177)	78,874,683
건설중인자산	94,056,377	-	-	(94,056,377)	-	-
합계	94,056,377	40,318,390	-	-	(1,750,177)	132,624,590

(전기)

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
건설중인자산	39,418,815	54,637,561	-	-	-	94,056,377
합계	39,418,815	54,637,561	-	-	-	94,056,377

6. 장기차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	차입용도	이자율(%)	당기말	전기말	최종만기일	상환방법
한화손해보험(주)	건설자금	4.80%	15,100,000	26,150,000	2034-06-30	만기일시상환
아이비케이연금보험(주)	건설자금	4.80%	15,100,000	26,150,000	2034-06-30	만기일시상환
(주)우리은행	건설자금	2.00%~2.80%	38,080,000	30,467,808	2034-06-30	만기일시상환
합 계			68,280,000	82,767,808		

(2) 대출 약정 사항

보고기간 종료일 현재 회사가 차입금과 관련하여 체결한 주요 약정사항의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
금융기관	차입용도	약정금액	사용액	미사용잔액
한화손해보험(주)	건설자금	35,989,000	35,100,000	889,000
아이비케이연금보험(주)	건설자금	35,989,000	35,100,000	889,000
(주)우리은행	건설자금	38,080,000	38,080,000	-
합 계		110,058,000	108,280,000	1,778,000

한편, 회사는 한화손해보험(주) 및 아이비케이연금보험(주)과 각 35,989백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있으며, 차입금액이 약정한도 차입금액에 미달 시, 미달된 차입금액에 대한 미인출수수료를 각 대주에게 지급하기로 하였습니다.

7. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 당기말 및 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	32,797	-	-	32,797
미지급비용	94,735	-	-	94,735
장기차입금	-	-	68,280,000	68,280,000
임대보증금	-	51,690,500	-	51,690,500
합 계	127,532	51,690,500	68,280,000	120,098,032

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	48,067	-	-	48,067
미지급비용	34,940	-	-	34,940
장기차입금	-	-	82,767,808	82,767,808
합 계	83,007	-	82,767,808	82,850,815

2) 회사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 회사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

8. 자본금

(1) 보고기간 종료일 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	종류주자본금
설립시	2021-05-18	5,000원	60,000주	300,000	-
유상증자	2022-07-22	5,000원	3,310,000주	4,800,000	11,750,000
유상증자	2024-04-08	5,000원	3,370,000주	5,100,000	11,750,000
당기말	2024-12-31	5,000원	6,740,000주	10,200,000	23,500,000

(2) 자본조정

회사는 설립 자본 및 유상 증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

(3) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조 제1항이 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 종류주식

회사는 보통주식보다 이익배당 및 잔여재산분배에 관하여 우선하는 주식(이하 "종류주식"이라 함)을 발행할 수 있으며, 종류주식은 누적적, 참가적, 의결권이 있습니다. 회사는 매 결산기에 종류주식 발행가액의 연 3.13%의 비율로 해당 결산기 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당하며, 상기 배당률에 미치지 못하는 경우 누적된 미배당금액을 다음 사업연도의 배당 시에 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당합니다.

회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우, 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 각 그와 같은 종류의 주식으로 합니다.

9. 법인세비용 등

회사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 회사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

10. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

회사는 대한토지신탁(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발·임대차 및 유가증권매매 등의 업무에 대한 자산관리위탁계약을 체결하였으며, 수수료관련사항은 다음과 같습니다.

① 부동산 매매계약체결일로부터 계약종료일 까지 : 매 년마다 215백만원(VAT 별도)을 해당 분기 종료 후 7일 이내 지급합니다.

(2) 자산보관위탁계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권, 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무에 관하여 위탁계약을 체결하였으며 건설기간 동안 연간 36백만원(VAT별도) 및 임대기간에는 연간 60백만원(VAT별도)을 수수료로 하여 매 분기 단위로 매 분기 종료일로부터 7일 이내에 지급합니다.

(3) 일반사무수탁계약

회사는 스카이펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여, 건설기간 중에는 연간 30백만원(VAT별도), 그 이후 운영기간 중에는 연간 60백만원(VAT별도)을 수수료로 하여 매 분기마다 매 분기 종료 후 청구일로부터 10일 이내에 지급합니다.

(4) 담보제공

보고기간 종료일 현재 장기차입금과 관련하여 회사는 임대주택매입자금보증서를 담보로 제공하였습니다.

(5) 임대주택리츠 표준사업약정

회사는 출자신청인으로서 2022년 07월 22일 (주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사(이하 "모리츠"), 자산관리회사인 대한토지신탁(주), 시공사 겸 사업제안자인 (주)케이알산업, 기관투자자인 한화손해보험(주), 아이비케이연금보험(주)와 '임대주택 리츠표준사업약정서(사업명: 이천산업 공공지원민간임대주택)'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 임대리츠사업의 제반 사업비의 조달을 위하여 총재원의 20.10%는 출자금 33,700백만원(출자금의 69.73%는 모리츠 23,500백만원, 25.82%는 (주)케이알산업 8,700백만원, 4.45%는 대한토지신탁(주) 1,500백만원), 총재원의 61.15%는 융자금 102,554백만원으로 조달하고 나머지 총재원의 18.75%는 임대보증금으로 조달하기로 약정하였습니다.

(6) 사업 및 대출 약정

회사는 사업시행자 겸 차주로서 2022년 07월 22일 대주인 한화손해보험(주), 아이비케이연금보험(주), 시공사인 (주)케이알산업과 이천시 부발읍 공공지원민간임대주택 사업을 위한 '사업 및 대출약정서'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 본 사업의 건설비 및 제 사업비 등의 조달을 위하여 이자율 4.80%, 만기 2034년 06월 30일인 71,978백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다. 또한, 이 약정과 관련하여 회사가 대주들에게 부담하는 채무를 담보하기 위하여 대주들에게 제출해야 할 서류는 PF보증서, 시공사 책임준공확약의무 및 책임준공확약서, 시공사 시공권 및 유치권 포기각서, 회사의 시행권 포기각서 등입니다.

11. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	거래내용	당기	전기
(주)케이알산업	건설중인자산 취득	-	51,862,951
	광고홍보비	155,121	-
대한토지신탁(주)	자산관리 용역	225,408	214,894

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 채권 · 채무 내역은 다음과 같습니다..

(단위 : 천원)			
특수관계자	계정과목	당기	전기
(주)케이알산업	미지급비용	7,616	-

12. 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 4(당)기	2024년 01월 01일 부터 2024년 12월 31일 까지	제 3(전)기	2023년 01월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지
처리에정일	2025년 03월 31일	처리확정일	2024년 03월 29일

주식회사 케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 천원)

과 목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
I. 미처리결손금		(6,328,999)		(1,000,525)
1. 전기이월미처리결손금	(1,000,525)		(152,833)	
2. 당기순이익(손실)	(5,328,474)		(847,692)	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		(6,328,999)		(1,000,525)

13. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기 및 전기 중 회사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계 정 과 목	당기	전기
감가상각비	1,750,177	-
세금과공과	127,944	27
합계	1,878,121	27

14. 현금흐름표

(1) 회사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요 거래는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계 정 과 목	당기	전기
건설중인자산 토지 대체	37,274,577	-
건설중인자산 토지 대체	56,781,799	-
선수금의 임대보증금 대체	608,792	-
합계	94,665,169	-