

투자보고서

2023.07.01 부터 2023.12.31 까지

(제 19 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2024.04.01

회 사 명 :	(주)제이알제16호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	유 영 재 		
본점소재지 :	서울특별시 중구 을지로 100		
	(전화번호)	02-2008-7056	
	(홈페이지)	http://www.jramc.com	
작성책임자 :	(회사)	제이알투자운용	(직책) 본부장
	(전화번호)	02-2008-7056	성명 박사은 
공시책임자 :	(회사)	제이알투자운용	(직책) 본부장
	(전화번호)	02-2008-7056	성명 박사은 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)제이알제16호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2014.06.25
3) 소재지	서울특별시 중구 을지로 100
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	162,788,973,270
부채총계	109,902,991,301
자본총계	52,885,981,969
자본금	14,200,000,000
5) 자산관리회사	제이알투자운용
6) 사무수탁회사	삼정KPMG AAS
7) 자산보관회사	KEB하나은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 당해 회사의 정관에서는 존속기간을 회사설립등기일로부터 20년으로 정하고 있으며, 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에 해산사유를 정하고 있습니다. - 존립기간의 만료 - 주주총회의 결의 - 합병 - 파산 - 법원의 해산명령 또는 해산판결 - 영업인가의 취소 (2) 신용평가결과 BBB-

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2014. 06. 25 발기인총회
- 2014. 10. 15 자산관리계약체결 (제이알투자운용 주식회사)
자산보관계약체결 (주식회사 신한은행)
일반사무위탁계약체결 (주식회사 한국스탠다드차타드은행)
- 2014. 11. 14 국토교통부 영업인가
- 2014. 12. 15 자산관리변경계약체결 (제이알투자운용 주식회사)
자산보관변경계약체결 (주식회사 외환은행)
- 2014. 12. 19 부동산 취득 (원주시티쇼핑몰)
- 2015. 10. 23 본점 이전 (서울시 강남구 언주로 431-> 서울시 중구 을지로 100)
- 2016. 07.15 일반사무수탁회사 변경(주식회사 삼정 KPMG AAS)
- 2021. 11. 15 자산보관위탁변경계약체결 (주식회사 하나은행)
- 2021. 12. 24 자산관리위탁변경계약체결 (제이알투자운용 주식회사)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음.

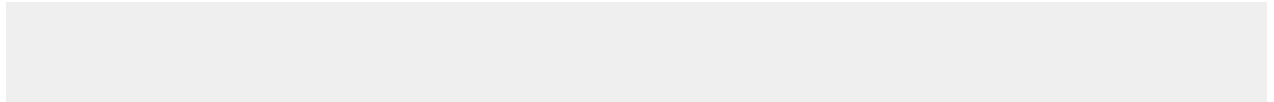
라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음.

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	유영재	1975.11.16	2023.07~현재 대한지방행정공 제회 국내 부동산팀 팀장	결격요건 해당없음
기타비상무 이사	김창덕	1959.05.08	1987~2005 (주)제너럴전자 창립 대표이사 2004~현재 텔레폴시스템(주) 대 표이사	결격요건 해당없음
기타비상무 이사	이경환	1988.03.16	2014.09~2020.07 삼정회계법 인 매니저 2020.07~현재 예교지성회계법 인 회계사	결격요건 해당없음
감사	최권수	1953.01.12	1978~1979 한라건설 경리부 1979~2002 삼일회계법인 (Partner) 2002~2006 골든브릿지기술투 자 전무이사 2006~현재 한울회계법인	결격요건 해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	2,640,000	25,000	5,000	
기명식	보통주	100,000	45,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

해당사항 없음

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

주주의 의결권은 1주당 1개로 함

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2014.06. 25	설립 자본금	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2014.12. 18	유상 증자	보통주	100,000	45,000	5,000	500,000,000	1,000,000,000	100.00%
2014.12. 19	유상 증자	보통주	2,640,000	25,000	5,000	13,200,000,000	14,200,000,000	1320.00%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

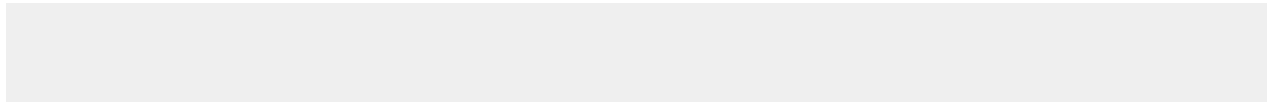
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한지 방행 공제 회	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제4호	보통주	800,000			800,000	
							(28.17%)			(28.17%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

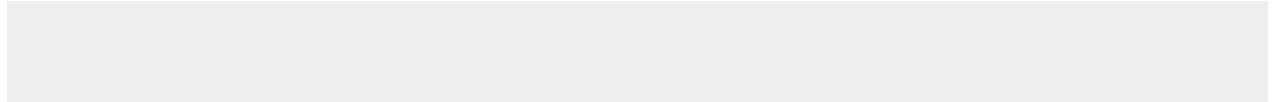
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	군인공제회	내국인	대한민국	기관	제6호	보통주	600,000	21.13%	
2	현대차증권 (주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	560,000	19.71%	
3	우리은행	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	320,000	11.27%	
4	IBK투자증 권	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	313,500	11.04%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	11.11%	800,000	28.17%	
주요주주	4	44.44%	1,793,500	63.15%	
소액주주 -개인	1	11.11%	40,000	1.41%	
소액주주 -법인	3	33.33%	206,500	7.27%	
합계	9	100.00%	2,840,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

회사는 정관에 명시된 바와 같이 매 회계연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회에 의결에 따라 주주에게 현금으로 배당할 예정입니다. 실질적인 배당금액의 확정 은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 19기	제 18기	제 17기	제 16기
당기순이익		369,521,136	1,488,377,767	836,656,461	2,382,204,703
상법상 배당가능이익		-18,041,316,031	-15,815,781,960	-15,342,483,106	- 12,690,257,424
당기감가상각비 등		19,535,857,327	18,410,837,167	17,304,159,727	16,179,139,567
이익배당한도		1,494,541,296	2,595,055,207	1,961,676,621	3,488,882,143
배당금	보통주	1,494,541,296	2,595,055,207	1,961,676,621	3,488,882,143
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	526	914	690	1,228
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	2.11%	3.66%	2.77%	4.92%
연환산배당율	4.18%	7.38%	5.49%	9.92%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

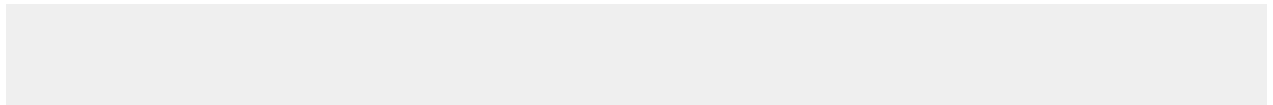
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	161,722	98.09	160,597	98.65	98.65
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	2,148	1.30	1,180	0.72	0.72
기타 자산	994	0.60	1,012	0.62	0.62
총계	164,864	100.00	162,789	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



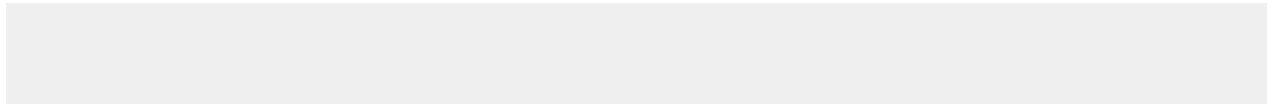
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	원주시티 쇼핑몰	리테일	강원도 원주시 단계 동 1123	2012.03 .27	2014.12 .19	장기차입금 95,700,000,00 0 원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

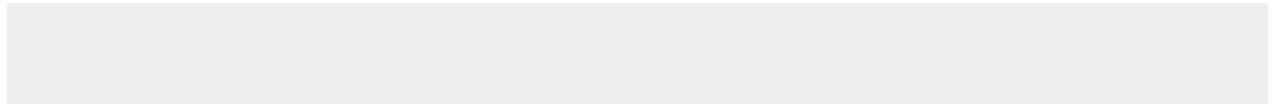
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	원주시티쇼 평물	68,901	106,284	208	5,001			19,798		160,597



3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	원주시티쇼핑몰	86,035.74	86,035.74	100.00%	2



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

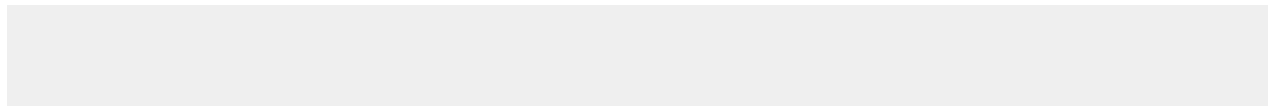
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	KEB하나은행	0.01	2,148	1,180	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수금	76	76	
	미수수익	898	898	
	선급비용	38	38	
	선급법인세	0	0	138,300원



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

해당없음

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

해당없음

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	KEB하나은행	0.01	2,148	1,180

4. 기타 자산 변경내역

(전기 말 -> 당기 말)(단위:백만원)

1. 미수금(76->76)
2. 미수수익(898->898)
3. 선급비용(20->38)
4. 선급법인세(0.13->0.14)

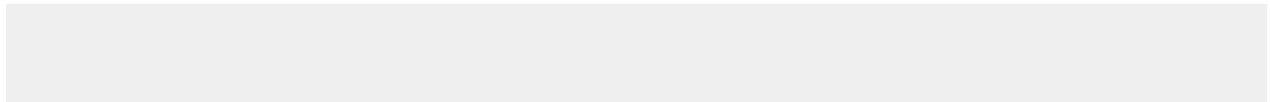
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	4,946,657,892	94.28%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	298,994,526	5.70%	관리수익
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	869,594	0.02%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		16	0.00%	잡이익
총 수익		5,246,522,028	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	원주시티쇼핑몰	4,946,657,892	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

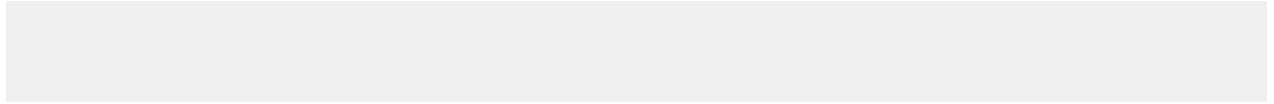
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

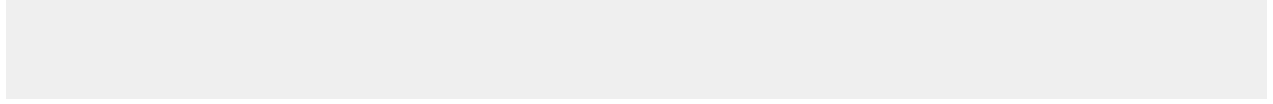
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	KEB하나은행	0.01	847,251	869,594	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	1,125,020,160	23.07%	
	기타비용	1,411,234,278	28.94%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		2,340,746,454	48.00%	사무수탁수수료 이자비용
총비용		4,877,000,892	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	원주시티쇼핑몰	ex)부동산명2	ex)부동산 관련증 권1	현금
분양원가					
급여	3,000,000	3,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	89,219,826	89,219,826			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	21,630,000	21,630,000			
자산보관수수료	15,000,000	15,000,000			
일반사무 위탁수수료	12,500,000				
기타지급수수료	890,913,328	890,913,328			
유형자산 감가상각비	1,125,020,160	1,125,020,160			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	363,914,058	363,914,058			
광고선전비					
보험료	19,000,553	19,000,553			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	8,556,513	8,556,513			

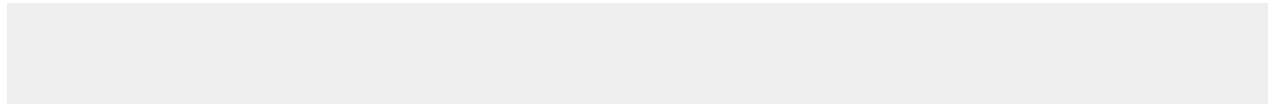
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		12,500,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	제이알투자운용	매입수수료 - 재원조달총액의 0.4% - 부동산 취득일로부터 1주일 이내 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 제1기 : 재원조달총액의 0.00% - 제2기 : 재원조달총액의 0.075% - 제3기~제15기 11월 : 재원조달총액의 0.25% - 제15기 12월~청산일 : 재원조달총액의 0.1% - 월 단위로 계산하여 매월말로부터 7일 이내 지급	89,219,826
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		매각 기본수수료 - 부동산 매각가액의 0.40%	
	성과보수(매각)		매각 성과수수료 - 처분이익의 7.0%. 단 운용기수 전체 연평균 배당수익률 8.22% 초과 달성 시 지급	
사무수탁회사	위탁보수	삼성KPMG AAS	연간 2,500만원 매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견제출 후 7일 이내 지급	12,500,000
자산보관회사	위탁보수	KEB하나은행	연간 3,000만원 매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견제출 후 7일 이내 지급	15,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				116,719,826



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

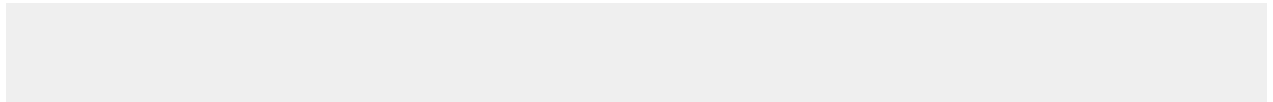
구분	제 19기	제 18기	제 17기	제 16 기
당해회사수익률	1.04	4.24	2.37	6.83

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

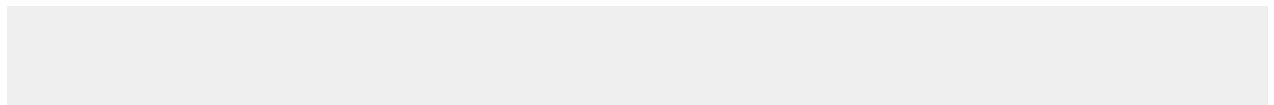
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

해당사항 없음

2) 부동산개발사업명(2)

해당사항 없음

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 19 기 기말 기준일 2023.12.31 현재
 전기 제 18 기 기말 기준일 2023.06.30 현재

회사명: (주)제이알제16호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 19 (당)기 기말		제 18 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,191,850,005		3,141,667,411
1) 현금및현금성자산	1,179,827,949		2,147,752,506	
5) 미수수익	898,004,701		897,930,826	
7) 기타미수금	76,145,504		76,135,103	
9) 선급비용	37,733,551		19,722,226	
11) 선급법인세	138,300		126,750	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		160,597,123,265		161,722,143,425
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	160,597,123,265		161,722,143,425	
토지	69,109,749,991		69,109,749,991	
건물	111,284,989,105		111,284,989,105	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-19,797,615,831		-18,672,595,671	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		162,788,973,270		164,863,810,836
1. 유동부채		918,177,889		95,781,265,163
7) 미지급비용	688,121,174		509,821,595	
9) 부가세예수금	230,056,715		271,443,568	
13) 유동성장기차입금			95,000,000,000	
2. 비유동부채		108,984,813,412		13,971,029,633
3) 장기차입금	94,871,706,023			
5) 비유동보증금	12,439,654,035		12,439,654,035	
9) 기타비유동부채	1,673,453,354		1,531,375,598	
부 채 총 계		109,902,991,301		109,752,294,796
1. 자본금		14,200,000,000		14,200,000,000
1) 보통주자본금	14,200,000,000		14,200,000,000	
2. 자본잉여금		56,727,298,000		56,727,298,000
1) 주식발행초과금	56,727,298,000		56,727,298,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-18,041,316,031		-15,815,781,960
자 본 총 계		52,885,981,969		55,111,516,040
부 채 및 자 본 총 계		162,788,973,270		164,863,810,836

II. 손익계산서

당기 제 19기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 18기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: (주)제이알제16호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 19 (당기)		제 18 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	2,622,826,209	5,245,652,418	2,622,121,782	5,238,100,848
2) 임대료수익	2,473,328,946	4,946,657,892	2,473,328,946	4,946,657,892
3) 관리비수익	149,497,263	298,994,526	148,792,836	291,442,956
II. 영업비용	1,739,003,745	2,548,754,438	807,276,729	1,630,639,067
2) 급여	1,500,000	3,000,000	1,500,000	3,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	44,609,913	89,219,826	44,609,913	89,219,826
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	10,815,000	21,630,000	10,815,000	21,630,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	15,000,000	7,541,436	15,000,000
9) 일반사무위탁수수료	6,250,000	12,500,000	6,284,530	12,500,000
10) 기타지급수수료	880,913,328	890,913,328	1,773,000	10,773,000
11) 유형자산감가상각비	562,510,080	1,125,020,160	556,395,840	1,106,677,440
14) 세금과공과	207,651,563	363,914,058	167,803,228	351,978,624
16) 보험료	9,487,348	19,000,553	9,409,802	18,716,197
29) 기타영업비용	7,766,513	8,556,513	1,143,980	1,143,980
III. 영업이익	883,822,464	2,696,897,980	1,814,845,053	3,607,461,781
IV. 영업외수익	217,433	869,610	147,977	847,257
1) 이자수익	217,425	869,594	147,973	847,251
10) 기타영업외수익	8	16	4	6
V. 영업외비용	1,250,712,505	2,328,246,454	1,065,821,682	2,119,931,271
1) 이자비용	1,250,712,505	2,328,246,454	1,065,821,682	2,119,931,270
10) 기타영업외비용				1
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-366,672,608	369,521,136	749,171,348	1,488,377,767
VIII. 당기순이익(손실)	-366,672,608	369,521,136	749,171,348	1,488,377,767
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-366,672,608	369,521,136	749,171,348	1,488,377,767
X I. 주당이익	-129	130	264	524

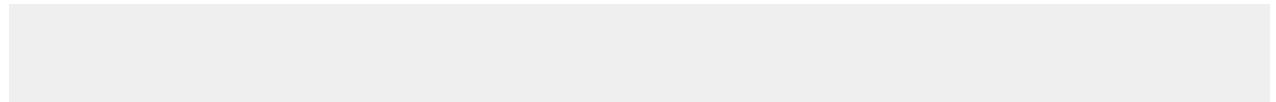
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 19기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 18기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: (주)제이알제16호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 19 (당기)		제 18 (전기)	
	처분에정일	2024.03.28	처분확정일	2023.09.22
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-18,041,316,031		-15,815,781,960
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-18,410,837,167		-17,304,159,727	
2. 당기순이익(손실)	369,521,136		1,488,377,767	
III. 이익잉여금처분액		-1,494,541,296		-2,595,055,207
4. 배당금	1,494,541,296		2,595,055,207	
보통주현금배당금	1,494,541,296		2,595,055,207	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-19,535,857,327		-18,410,837,167



IV. 현금흐름표

당기 제 19기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 18기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: (주)제이알제16호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 19 (당기)		제 18 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,788,430,650		2,436,529,224
1. 당기순이익(손실)		369,521,136		1,488,377,767
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		1,158,026,183		1,106,677,440
이자비용	33,006,023			
감가상각비	1,125,020,160		1,106,677,440	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		260,883,331		-158,525,983
미수수익의 변동	-73,875		-571,108,981	
기타미수금의 변동	-10,401		-57,108,635	
선급비용의 변동	-18,011,325		15,521,261	
미지급비용의 변동	178,299,579		202,057,123	
예수금의 변동	-41,386,853		113,421,406	
기타	142,066,206		138,691,843	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		-114,802,600
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		-114,802,600
투자부동산의 취득			114,802,600	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-2,756,355,207		-1,961,676,621
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		95,700,000,000		0
장기차입금의 차입	95,700,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-98,456,355,207		-1,961,676,621
단기차입금의 상환	95,000,000,000			
배당금의 지급	2,595,055,207		1,961,676,621	
기타	861,300,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		-967,924,557		360,050,003
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-967,924,557		360,050,003
VII. 기초 현금및현금성자산		2,147,752,506		1,787,702,503
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,179,827,949		2,147,752,506

V. 자본변동표

당기 제 19기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 18기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: (주)제이알제16호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2023년 01월 01일 (전기초)	14,200,000,000	56,727,298,000			- 15,342,483,106		55,584,814,894
현금배당					- 1,961,676,621		-1,961,676,621
당기순이익					1,488,377,767		1,488,377,767
2023년 06월 30일 (전기말)	14,200,000,000	56,727,298,000			- 15,815,781,960		55,111,516,040
2023년 07월 01일 (당기초)	14,200,000,000	56,727,298,000			- 15,815,781,960		55,111,516,040
현금배당					- 2,595,055,207		-2,595,055,207
당기순이익					369,521,136		369,521,136
2023년 12월 31일 (당기말)	14,200,000,000	56,727,298,000			- 18,041,316,031		52,885,981,969

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

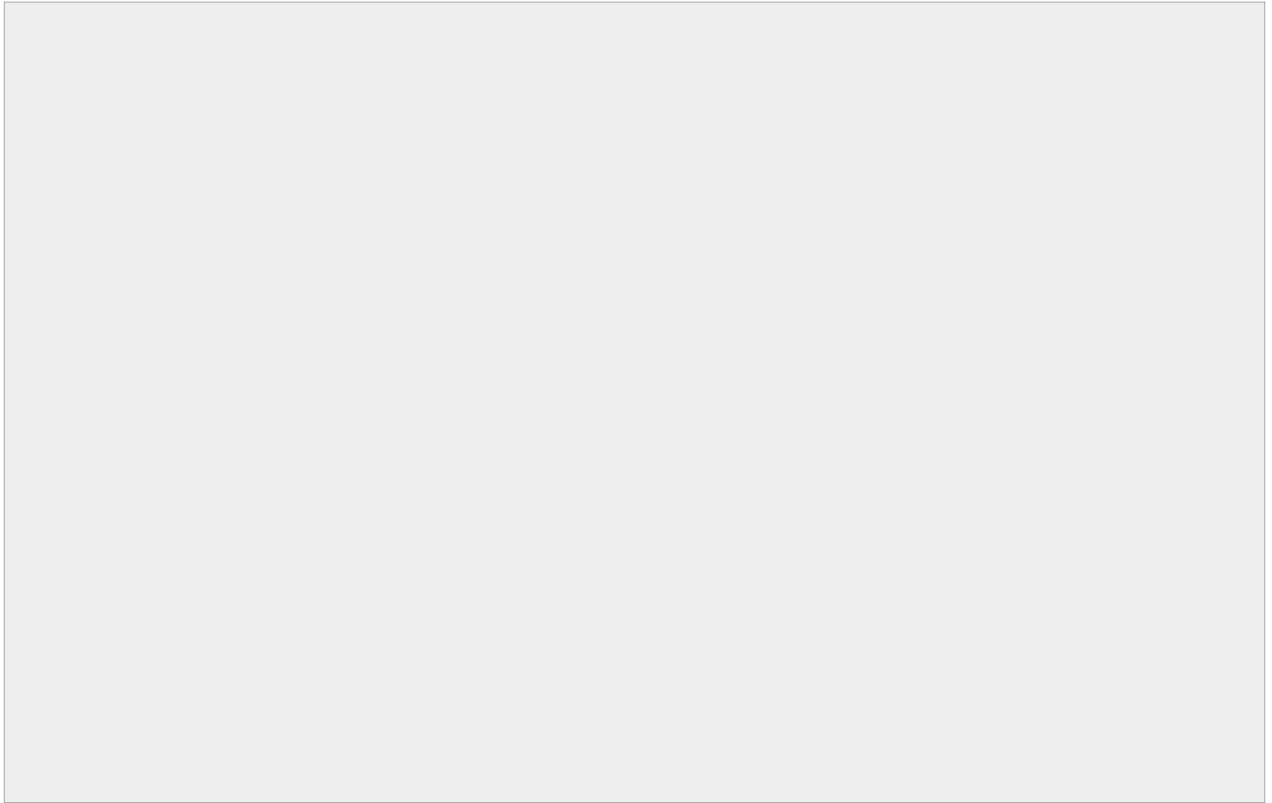
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주요주주 : (주)우리은행(당사 주식 11.26% 소유주주)

특별관계자 : 우리종합금융(당사의 주주인 (주)우리은행의 특별관계자)

거래내용:

1. 우리종합금융 및 우리은행 대출약정 체결 및 부대 근질권 설정 약정서 체결(체결일자 2023.11.16)
2. 우리종합금융 금융자문 및 주선용역 계약 체결(체결일자 2023.11.16)
3. 우리은행 부동산 신탁 계약 체결(체결일자 2023.11.16)

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주식

제 19(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 18(전) 기 2023년 06월 30일 현재

주식회사 제이알제16호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 제이알16호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따라 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개량, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2014년 6월 25일에 설립되었으며, 회사의 본점소재지는 자산관리회사인 제이알투자운용(주)의 본점 주소인 서울시 중구 을지로 100, B동 21층 (을지로 2가, 파인에비뉴)입니다.

회사의 존립기간은 설립등기일로부터 20년이고, 사업연도는 매 6개월(매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 설립일(2014년 6월 25일)로부터 2014년 12월 31일까지입니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
대한지방행정공제회	보통주	800,000	4,000,000	28.17
군인공제회	보통주	600,000	3,000,000	21.13
현대차증권주식회사	보통주	560,000	2,800,000	19.72
(주)우리은행	보통주	320,000	1,600,000	11.27
아이비케이투자증권(주)	보통주	313,500	1,567,500	11.04
에이케이플라자 주식회사	보통주	120,000	600,000	4.23
제이알투자운용(주)	보통주	80,000	400,000	2.82
(주)미래인더스	보통주	6,500	32,500	0.23
정복주	보통주	40,000	200,000	1.41
합계		2,840,000	14,200,000	100.00

2. 중요한 회계처리방침

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

(1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 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) 금융상품

단기금융상품은 단기적 자금운용목적으로 소유하거나 기한이 1년 이내에 도래하는 금융기관의 정기예금, 정기적금 등을 말하며 장기금융상품은 유동자산에 속하지 아니하는 금융상품을 말합니다.

(4) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

회사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 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, 당사는 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.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	50년

(5) 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.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 금융상품 등

당기말과 전기말 현재 회사의 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계정과목	예금의종류	금융기관명	당기말	전기말	인출제한 등
현금및현금성자산	보통예금	KEB하나은행	1,179,828	2,147,753	-

4. 유형자산

(1) 당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
소재지	면적(m ²)	장부가액	공시지가
강원도 원주시 단계동 1123	14,047m ²	69,109,750	50,976,563

(2) 당기와 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)				
구 분	기초	취득	감가상각	당기말
토지	69,109,750	-	-	69,109,750
건물	92,612,394	-	(1,125,020)	91,487,374
합계	161,722,144	-	(1,125,020)	160,597,124

<전기>

(단위 : 천원)				
구 분	기초	취득	감가상각	전기말
토지	68,994,947	114,803	-	69,109,750
건물	93,719,071	-	(1,106,677)	92,612,394
합계	162,714,018	114,803	(1,106,677)	161,722,144

한편, 회사는 토지와 건물을 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 담보로 제공하고 있습니다.

5. 담보제공내역

당기말 현재 당사의 채무를 위하여 제공한 담보내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
담보제공자산	설정권자	관련채무	관련채무금액	담보설정금액	담보권의 종류
토지 및 건물	롯데쇼핑(주)	임대보증금	7,000,000	8,450,000	근저당권
				500,000	임차권
	에이케이플라자(주)		5,439,654	3,250,000	근저당권
				500,000	임차권
토지 및 건물	전북은행	장기차입금	10,000,000	12,000,000	우선수익권
	신한은행			16,800,000	
	하나은행			8,400,000	
	원주원예농협			4,200,000	
	광주은행			5,640,000	
	대구은행			18,000,000	
	서울강동농협			4,200,000	
	대전농업협동조합			3,600,000	
	농협은행			24,000,000	
	우리은행			18,000,000	
합계			108,139,654	127,540,000	

한편, 회사는 장기차입금과 관련하여 보험금청구권에 근질권이 설정되어 있습니다(주석 4, 6참조).

6. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 회사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율	차입일자	최종만기일	상환방법	당기말	전기말
주식회사 전북은행 광화문종합금융센터	변동이자율(*)	2023-11-20	2026-11-20	만기일시상환	10,000,000	-
주식회사 신한은행 수원금융센터					14,000,000	-
주식회사 하나은행 한남동금융센터지점					7,000,000	-
원주원에농협 모란지점					3,500,000	-
주식회사 대구은행 서울강동농협 선사지점					15,000,000	-
대전농업협동조합					3,500,000	-
농협은행 주식회사 송파금융센터					3,000,000	-
주식회사 우리은행					20,000,000	-
주식회사 광주은행 구월동지점					15,000,000	-
주식회사 광주은행 구월동지점					4,700,000	-
(주)우리은행	4.50%	2021-11-19	2023-11-20	만기일시상환	-	31,000,000
주식회사 하나은행 한남1동지점					-	9,000,000
원주중앙새마을금고 (주간금고)					-	3,300,000
치악새마을금고					-	1,500,000
황성새마을금고					-	2,000,000
신원주새마을금고					-	700,000
황성중앙새마을금고 (舊 삼일새마을금고)					-	800,000
원주우리새마을금고					-	2,900,000
꿈드림새마을금고					-	1,000,000
동원주새마을금고					-	700,000
홍천새마을금고					-	2,000,000
문막새마을금고					-	1,000,000
단구새마을금고					-	1,500,000
포남새마을금고					-	3,000,000
새마을금고사당 (공동주간금고)					-	5,000,000
고양동부새마을금고					-	5,000,000
천안서부새마을금고					-	2,000,000
부산제일새마을금고					-	2,000,000
대구원대새마을금고					-	2,500,000

(단위: 천원)						
차입처	이자율	차입일자	최종만기일	상환방법	당기말	전기말
광명동부새마을금고					-	4,000,000
화도새마을금고					-	4,000,000
선영새마을금고					-	3,000,000
영월새마을금고					-	800,000
북원주새마을금고					-	800,000
새마을금고중앙회 강원지역본부					-	5,500,000
장기차입금 소계					95,700,000	95,000,000
유동성대체					-	(95,000,000)
장부금액					95,700,000	-

(*) 변동이자율이란 이자기간에 적용되는 기준금리와 연 1.91%의 가산금리의 합을 의미합니다.

한편, 회사는 상기 차입금과 관련하여 토지와 건물이 담보로 제공된 부동산신탁계약이 체결되어 있습니다.

또한, 상기 차입금과 관련하여 재산종합보험에 대한 보험금청구권이 질권설정 되어 있습니다.

7. 충당부채

당기와 전기 중 충당부채 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
구 분	기초	증가	감소	당기말
장기수선충당부채	1,531,376	142,077	-	1,673,453

<전기>

(단위: 천원)				
구 분	기초	증가	감소	전기말
장기수선충당부채	1,392,722	138,654	-	1,531,376

8. 자본금

당기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
발행할 주식의 총수:	20,000,000 주
1주당 액면금액	5,000 원
발행한 주식의 수: 보통주	2,840,000 주

결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
구 분	제 19(당) 기 처리예정일: 2024년 03월 28일		제 18(전) 기 처리확정일: 2023년 09월 22일	
	I. 미처분이익잉여금(결손금)		(18,041,316,031)	
1. 전기이월미처분이익잉여금(결손금)	(18,410,837,167)		(17,304,159,727)	
2. 당기순이익	369,521,136		1,488,377,767	
II. 이익잉여금처분액		(1,494,541,296)		(2,595,055,207)
1. 배당금(주석10)	1,494,541,296		2,595,055,207	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(19,535,857,327)		(18,410,837,167)

10. 배당금

(1) 당기 및 전기의 회사의 보통주주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
	보통주	보통주
배당금총액	1,494,541	2,595,055
발행주식수	2,840,000 주	2,840,000 주
1주당 배당금	526 원	914 원
1주당 액면가액	5,000 원	5,000 원
배당률(*)	10.52%	18.28%

(*) 동 배당률은 회사의 사업연도를 기준으로 산정된 것입니다. 한편, 연(年)으로 환

산된 회사의 보통주주의 배당률은 다음과 같습니다.

연환산배당률	당 기(%)	전 기(%)
보통주	20.88%	36.85%

(2) 당기 및 전기의 회사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당 기	전 기
배당금총액(A)	1,494,541	2,595,055
당기순이익(B)	369,521	1,488,378
배당성향(C=A÷B)	404.45%	174.35%

11. 주당손익

당기와 전기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
당기순이익	369,521,136	1,488,377,767
가중평균유통보통주식수(*)	2,840,000 주	2,840,000 주
주당순이익	130.11	524.08

(*) 당기와 전기 중 자본금의 변동은 없으므로 가중평균유통보통주식수는 당사의 보통주발행주식수인 2,840,000주와 동일합니다.

12. 법인세비용 등

(1) 회사의 당기 및 전기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기 및 전기 중 회사의 법인세비용차감전순이익(손실)과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	369,521	1,488,378
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제59조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

13. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

회사는 당기말 현재 KB손해보험 재산종합보험, 승강기사고배상책임보험 및 가스사고배상책임보험을 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
보험종류	부보금액	보험료
재산종합보험	144,773,732	32,605
가스사고배상책임보험	380,000	20
승강기사고배상책임보험	115,000	4,582

한편, 재산종합보험에 대해서 전북은행 외 9개 은행은 차입금 약정액의 120%인 114,800,000천원의 근질권을 설정하고 있습니다.

(2) 일반사무수탁계약

회사는 삼정케이피엠지에이에이에스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 연간 2,500만원(VAT별도)을 수수료로 하여, 매 결산기마다 결산보고서에 대한 감사인의 의견 제출 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

회사는 KEB하나은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 수수료로 매 결산기마다 1,500만원(VAT별도)을 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 자산관리계약

회사는 제이알투자운용 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 운용보수, 취득보수, 매각보수 및 매각성과보수를 각각의 지급 기준에 따라 지급하고 있습니다.

또한, 회사는 (주)에스엘플랫폼과 부동산관리위탁계약을 체결하여 수수료로 매월 360.5만원(VAT별도)을 매월 말일에 지급하고 있습니다.

(5) 부동산신탁계약

회사는 장기차입금과 관련한 대출약정에 따라 당사가 보유한 유형자산을 신탁재산으로 하여 (주)우리은행과 부동산담보신탁계약을 체결하였습니다. 부동산을 신탁하는 방법으로 부동산의 보관을 위탁하고 부동산에 관한 등기부 상의 소유권을 유지 및 관리하는 부동산담보신탁계약을 체결함으로써 신탁부동산의 소유권 관리 및 처분, 위탁자가 부담하는 채무 내지는 책임의 이행을 보장하기 위하여 신탁부동산을 관리하고 채무불이행 등 일정한 경우 환가 정산하는 데 목적이 있습니다. 대주들을 공동 1순위 우선수익자로하여 부동산신탁계약에 따른 우선수익자 및 수익권금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
순위	우선수익자	수익권금액	대출약정금액
공동 1순위 우선수익자	주식회사 전북은행	12,000,000	10,000,000
	주식회사 신한은행	16,800,000	14,000,000
	주식회사 하나은행	8,400,000	7,000,000
	원주원에농협	4,200,000	3,500,000
	주식회사 광주은행	5,640,000	4,700,000
	주식회사 대구은행	18,000,000	15,000,000
	서울강동농협	4,200,000	3,500,000
	대전농업협동조합	3,600,000	3,000,000
	농협은행 주식회사	24,000,000	20,000,000
	주식회사 우리은행	18,000,000	15,000,000
합계		114,840,000	95,700,000

14. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 현재 당사의 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	기업명
유의적인 영향력을 행사하는 기업	대한지방행정공제회
	군인공제회
	현대차증권주식회사

(2) 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 없습니다.

(3) 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 채권채무 내역은 없습니다.

15. 부가가치세산에 필요한 계정과목

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

계정과목	(단위: 천원)	
	당기	전기
급여	3,000	3,000
감가상각비	1,125,020	1,106,677
세금과공과	363,914	351,979
합계	1,491,934	1,461,656

16. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금흐름표상의 현금유입은 재무상태표상의 현금및현금성자산과 일치합니다. 당기의 투자와 재무활동 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.

17. 재무제표 확정일 등

회사의 당기 재무제표는 2024년 3월 28일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.