

투자보고서

2023.07.01 부터 2023.12.31 까지

(제 29 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 :	제이알제2호기업구조조정부동산투자회사		
대 표 이 사 :	송종국 		
본점소재지 :	서울특별시 중구 을지로 100		
	(전화번호)	02-200-7062	
	(홈페이지)	www.jramc.com	
작성책임자 :	(회사)	제이알투자운용	(직책) 과장
	(전화번호)	02-2008-7062	성명 이경원 (인)
공시책임자 :	(회사)	제이알투자운용	(직책) 과장
	(전화번호)	02-2008-7057	성명 이경원 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	제이알제2호기업구조조정부동산투자회사
2) 설립일	2009.05.27
3) 소재지	서울특별시 중구 을지로 100
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	51,612,339,457
부채총계	51,262,685,315
자본총계	349,654,142
자본금	5,000,000,000
5) 자산관리회사	제이알투자운용(주)
6) 사무수탁회사	삼정KPMG AAS
7) 자산보관회사	신한은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 당해 회사의 정관에서는, 부동산투자회사법 제44조와 동일하게 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에 해산사유를 정하고 있습니다. - 존립기간의 만료 - 주주총회의 해산결의 - 합병 - 파산 - 법원의 해산명령 또는 해산판결 - 국토교통부장관 영업인가의 취소 (2) 신용평가결과

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2009. 5. 27 발기인총회
- 2009. 5. 27 회사설립(자본금 10억원)
- 2009. 9. 30 업무위탁 계약 체결
자산관리계약체결(제이알투자운용주)
- 2009. 10. 13 업무위탁 계약 체결
자산보관계약체결(주신한은행)
- 일반사무관리위탁계약체결(주한국스탠다드차타드펀드서비스)
- 2009. 11. 13 국토교통부 영업인가
- 2014. 09. 01 일반사무관리위탁계약 이전
(주한국스탠다드차타드펀드서비스->주한국스탠다드차타드은행)
- 2015. 10. 23 본점 이전 (서울시 강남구 언주로 431 -> 서울시 중구 을지로 100)
- 2016. 07. 15 일반사무수탁회사 변경(주식회사 삼정 KPMG AAS(주))
- 2019. 03. 22 정관변경(준립기한 10년->11년) (국토부 인가 2019.04.24)
- 2020. 05. 21 정관변경(준립기한 11년->12년) (국토부 인가 2020.05.26)
- 2020. 08. 20 정관변경(준립기한 12년->14년) (국토부 인가 2020.10.19)
- 2021. 05. 21 정관변경(준립기한 14년->16년) (국토부 인가 2021.05.24)

나) 상호의 변경

- 2009. 10. 07 임시주주총회(정관전면개정) 결의에 따른 상호 변경
주식회사 제이알제2호위탁관리부동산투자회사
->주식회사 제이알제2호기업구조조정부동산투자회사

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	송종국	1960.07.21	2013~ : 차케어스 대표이사	결격요건 해당없음
기타비상무 이사	서윤정	1972.05.05	2009~2018:차병원그룹 변호사 2018~ : 법무법인 LKB & 파트너스 변호사	결격요건 해당없음
기타비상무 이사	윤경욱	1967.02.14	2009~ : 성광의료재단 경영지원본부 고문-사장 2013~ : 차헬스케어 대표이사	결격요건 해당없음
감사	권승희	1950.05.01	2015~ : 성광의료재단 이사 2010~ : 드림파크문화재단 감 사	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	1,000,000	5,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

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

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

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			
2009.05. 27	설립자본 금	보통주	200,000	5,000	5,000	1,000,000,000	1,000,000,000	0.00%
2009.10. 01	유상증자	보통주	800,000	5,000	5,000	4,000,000,000	5,000,000,000	400.00%
2009.11. 19	유상증자	보통주	1,000,000	5,000	5,000	5,000,000,000	10,000,000,000	100.00%
2009.12. 24	유상증자	종류주	1,919,000	5,000	5,000	9,595,000,000	19,595,000,000	95.95%
2021.01. 29	유상감자	종류주	-1,919,000	5,000	5,000	-9,595,000,000	10,000,000,000	-48.97%
2021.08. 23	유상증자	보통주	600,000	5,000	5,000	3,000,000,000	13,000,000,000	30.00%
2021.11. 17	무상감자	보통주	-1,600,000	5,000	5,000	-8,000,000,000	5,000,000,000	-61.54%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

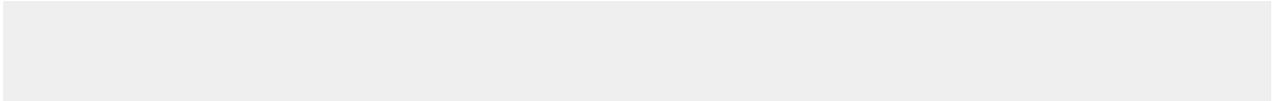
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
케이에 이치그 린	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해 당 사 항 없 음	보 통 주	1,000,000	0	0	1,000,000	
							(100.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(100.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

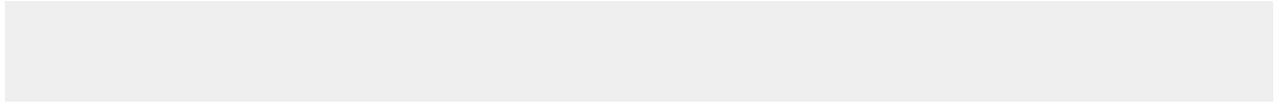
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



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
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	1,000,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	1,000,000	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

배당가능이익
회사는 부동산투자회사법 제28조 및 당사 정관 제53조의 배당 규정에 의거하여 상법 제462조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 정관에서 정할 계획입니다. 따라서 회사의 존속기간 동안 배당가능이익은 기업회계기준에 의한 당기순이익으로 규정됩니다.

배당정책
회사는 배당가능이익의 90%이상을 현금 배당할 계획입니다. 특히 임차인들로부터 수령한 임대보증금 운용수익 및 부동산 매각수익을 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 당해 회사의 존속기간 동안 발생하는 이익을 배당할 계획입니다.

배당금 지급시기 및 결정방법
당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료할 계획입니다. 단, 최초 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 29기	제 28기	제 27기	제 26기
당기순이익		733,328,130	747,048,194	870,292,084	928,223,171
상법상 배당가능이익		-4,744,913,818	-4,720,820,448	-4,638,740,436	4,588,588,590
당기감가상각비 등		5,941,238,281	5,930,864,975	5,930,864,975	5,930,864,975
이익배당한도		1,196,324,463	1,210,044,527	1,292,124,539	1,342,276,385
배당금	보통주	1,196,324,463	757,421,500	829,128,206	920,443,930
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	1,196	757	829	920
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	23.41%	14.82%	16.22%	18.01%
연환산배당율	46.44%	29.89%	32.18%	36.32%

※ 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	
구조조정 부동산	48,786	94.52	48,786	94.52	94.52
기타 부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	2,824	5.47	2,824	5.47	5.47
기타 자산	2		2		
총계	51,612	100.00	51,612	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 부채내역
1	피엔폴루스빌딩 2층 3층	리테일	서울특별시 강남구 청담동 4- 1,2,5,6,7,8,9,12,13 ,14 피엔폴루스빌딩 2층 , 3층	2007.08 .31	2009.12 .29	차입금 36,100,000,000원 (근저당권설정 최고액 52,920,000,000원)

※ 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	피에폴루스 빌딩2층 3층	35,789	20,060					7,062		48,786



3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	피엔플러스빌딩 2층 3층	9,806.13	9,806.13	100.00%	2



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

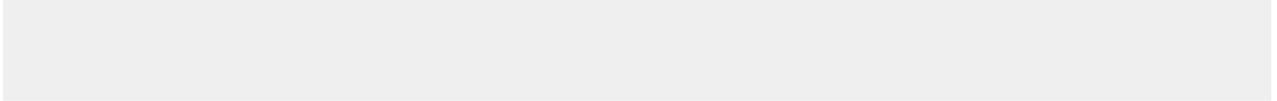
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	신한은행	구간별상이	1,907	480	
보통예금	우리은행	구간별상이	802	2,344	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자 산	미수수익	0		22,122원
	선급비용	1		
	선급법인세	0		431,830원



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

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	신한은행	구간별상이	1,907	480
보통예금	우리은행	구간별상이	802	2,344

4. 기타 자산 변경내역

전기->당기 (단위: 백만원)
미수수익 : 0 -> 0
선급비용 : 4 -> 1
선급법인세 : 3 -> 0

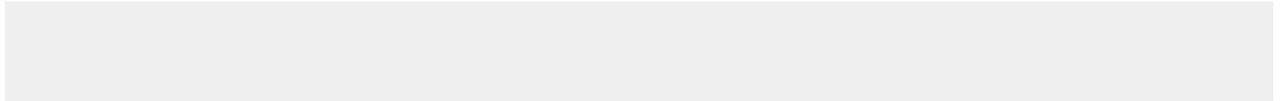
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	2,064,189,888	99.86%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	2,947,102	0.14%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		15	0.00%	잡이익
총 수익		2,067,137,005	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	피엔폴루스빌딩 2층 3층	2,064,189,888	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)

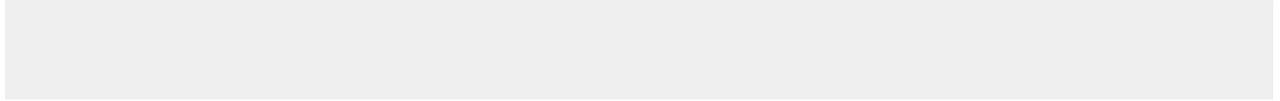
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

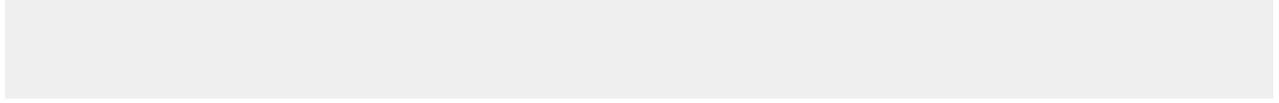
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	신한은행	구간별상이	588,738	578,999	
보통예금	우리은행	구간별상이	1,666,965	2,368,103	
정기예금	신한은행	2.42	4,351,947	0	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	250,764,180	18.80%	
	기타비용	337,582,627	25.31%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		745,462,068	55.89%	이자비용 : 734,543,116 원, 일반사무수탁비 : 10,918,952원
총비용		1,333,808,875	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	피엔플러스빌딩 2층 3층	ex)부동산명2	ex)부동산관련증권 1	현금
분양원가					
급여	18,000,000	18,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	97,913,880	97,913,880			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	18,000,000	18,000,000			
자산보관수수료	5,337,001	5,337,001			
일반사무 위탁수수료	10,918,952				
기타지급수수료	7,569,780	7,569,780			
유형자산 감가상각비	250,764,180	250,764,180			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	187,470,396	187,470,396			
광고선전비					
보험료	2,996,570	2,996,570			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	295,000	295,000			

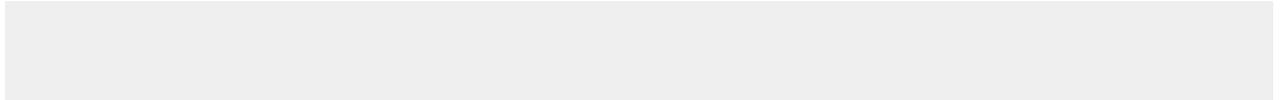
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		10,918,952
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, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	제이알투자운용		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		10기말(2014.6)기준 총 자산인 55,950,811,750원의 연 0.35%을 월할 계산한 16,318,980원을 매월 말일에 자산관리자에게 지급한다.	97,913,880
	성과보수(운용)		위탁자는 우선주식의 유상감자에 따른 소각대금 지급을 완료한 날로부터 7일 이내에 자산관리자에게 운용성과보수로 금 400,000,000원을 지급한다	
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	삼정KPMG AAS	매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인의 견 제출후 7일 이내에 23기 결산기말 기준 총 자산액(54,149,694,345원)에 대하여 연 0.04%에 상당하는 금액을 지급한다.	10,918,952
자산보관회사	위탁보수	신한은행	매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인의 견 제출후 7일 이내에 22기 결산기말 기준 총 자산액(52,934,936,407원)에 대하여 연 0.02%에 상당하는 금액을 지급한다.	5,337,001
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				114,169,833



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 29기	제 28기	제 27기	제 26 기
당해회사수익률	30.76	31.37	36.96	39.62

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 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

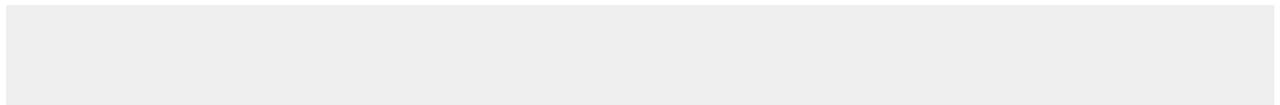
I. 부동산개발사업의 현황

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)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 29 기 기말 기준일 2023.12.31 현재
 전기 제 28 기 기말 기준일 2023.06.30 현재

회사명: 제이알제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 29 (당)기 기말		제 28 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,825,871,660		2,715,454,610
1) 현금및현금성자산	2,823,954,565		2,708,335,870	
5) 미수수익	22,122		73,997	
9) 선급비용	1,433,143		4,429,713	
11) 선급법인세	461,830		2,615,030	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		48,786,467,797		49,037,231,977
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	48,786,467,797		49,037,231,977	
토지	35,788,524,186		35,788,524,186	
건물	20,060,332,826		20,060,332,826	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-7,062,389,215		-6,811,625,035	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		51,612,339,457		51,752,686,587
1. 유동부채		36,262,685,315		36,378,939,075
7) 미지급비용	54,330,734		171,714,498	
9) 부가세예수금	108,354,581		107,224,577	
12) 단기차입금	17,100,000,000		17,100,000,000	
13) 유동성장기차입금	19,000,000,000		19,000,000,000	
2. 비유동부채		15,000,000,000		15,000,000,000
5) 비유동보증금	15,000,000,000		15,000,000,000	
부 채 총 계		51,262,685,315		51,378,939,075
1. 자본금		5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2. 자본잉여금		110,658,760		110,658,760
2) 기타	110,658,760		110,658,760	
3. 자본조정		-16,090,800		-16,090,800
1) 주식할인발행차금	-16,090,800		-16,090,800	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-4,744,913,818		-4,720,820,448
자 본 총 계		349,654,142		373,747,512
부 채 및 자 본 총 계		51,612,339,457		51,752,686,587

II. 손익계산서

당기 제 29기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 28기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: 제이알제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 29 (당기)		제 28 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,032,094,944	2,064,189,888	1,032,094,944	2,064,189,888
2) 임대료수익	1,032,094,944	2,064,189,888	1,032,094,944	2,064,189,888
II. 영업비용	322,482,013	599,265,759	293,717,989	623,936,676
2) 급여	9,000,000	18,000,000	9,000,000	18,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	48,956,940	97,913,880	48,956,940	97,913,880
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	9,000,000	18,000,000	9,000,000	18,000,000
8) 자산보관수수료	2,668,501	5,337,001	2,639,495	5,249,985
9) 일반사무위탁수수료	5,459,477	10,918,952	5,400,136	10,740,925
10) 기타지급수수료	3,569,780	7,569,780	3,562,939	12,562,940
11) 유형자산감가상각비	125,382,090	250,764,180	125,382,090	250,764,180
14) 세금과공과	116,651,940	187,470,396	82,391,673	143,279,622
16) 보험료	1,498,285	2,996,570	1,481,999	2,872,427
29) 기타영업비용	295,000	295,000	5,902,717	64,552,717
III. 영업이익	709,612,931	1,464,924,129	738,376,955	1,440,253,212
IV. 영업외수익	1,630,582	2,947,117	1,660,881	6,607,659
1) 이자수익	1,630,574	2,947,102	1,660,881	6,607,650
10) 기타영업외수익	8	15		9
V. 영업외비용	367,271,558	734,543,116	366,381,421	699,812,677
1) 이자비용	367,271,558	734,543,116	366,381,421	699,812,677
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	343,971,955	733,328,130	373,656,415	747,048,194
VIII. 당기순이익(손실)	343,971,955	733,328,130	373,656,415	747,048,194
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	343,971,955	733,328,130	373,656,415	747,048,194
X I. 주당이익	344	733	374	747

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 29기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 28기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: 제이알제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 29 (당기)		제 28 (전기)	
	처분에정일	2024.03.28	처분확정일	2023.09.27
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-4,744,913,818		-4,720,820,448
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-5,478,241,948		-5,467,868,642	
2. 당기순이익(손실)	733,328,130		747,048,194	
III. 이익잉여금처분액		-1,196,324,463		-757,421,500
4. 배당금	1,196,324,463		757,421,500	
보통주현금배당금	1,196,324,463		757,421,500	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-5,941,238,281		-5,478,241,948



IV. 현금흐름표

당기 제 29기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 28기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: 제이알제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 29 (당기)		제 28 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		873,040,195		1,130,815,477
1. 당기순이익(손실)		733,328,130		747,048,194
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		250,764,180		250,764,180
감가상각비	250,764,180		250,764,180	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-111,052,115		133,003,103
미수수익의 변동	51,875		10,373,261	
선급비용의 변동	2,996,570		-3,088,142	
미지급비용의 변동	-117,383,764		123,807,326	
예수금의 변동	1,130,004		7,621,508	
기타	2,153,200		-5,710,850	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		600,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		600,000,000
만기보유금융자산의 처분			600,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-757,421,500		-829,128,206
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-757,421,500		-829,128,206
배당금의 지급	757,421,500		829,128,206	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		115,618,695		901,687,271
VI. 현금및현금성자산의 순증감		115,618,695		901,687,271
VII. 기초 현금및현금성자산		2,708,335,870		1,806,648,599
VIII. 기말 현금및현금성자산		2,823,954,565		2,708,335,870



V. 자본변동표

당기 제 29기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 28기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: 제이알제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2023년 01월 01일 (전기초)	5,000,000,000	110,658,760	-16,090,800		4,638,740,436		455,827,524
현금배당					-829,128,206		-829,128,206
당기순이익					747,048,194		747,048,194
2023년 06월 30일 (전기말)	5,000,000,000	110,658,760	-16,090,800		4,720,820,448		373,747,512
2023년 07월 01일 (당기초)	5,000,000,000	110,658,760	-16,090,800		4,720,820,448		373,747,512
현금배당					-757,421,500		-757,421,500
당기순이익					733,328,130		733,328,130
2023년 12월 31일 (당기말)	5,000,000,000	110,658,760	-16,090,800		4,744,913,818		349,654,142

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

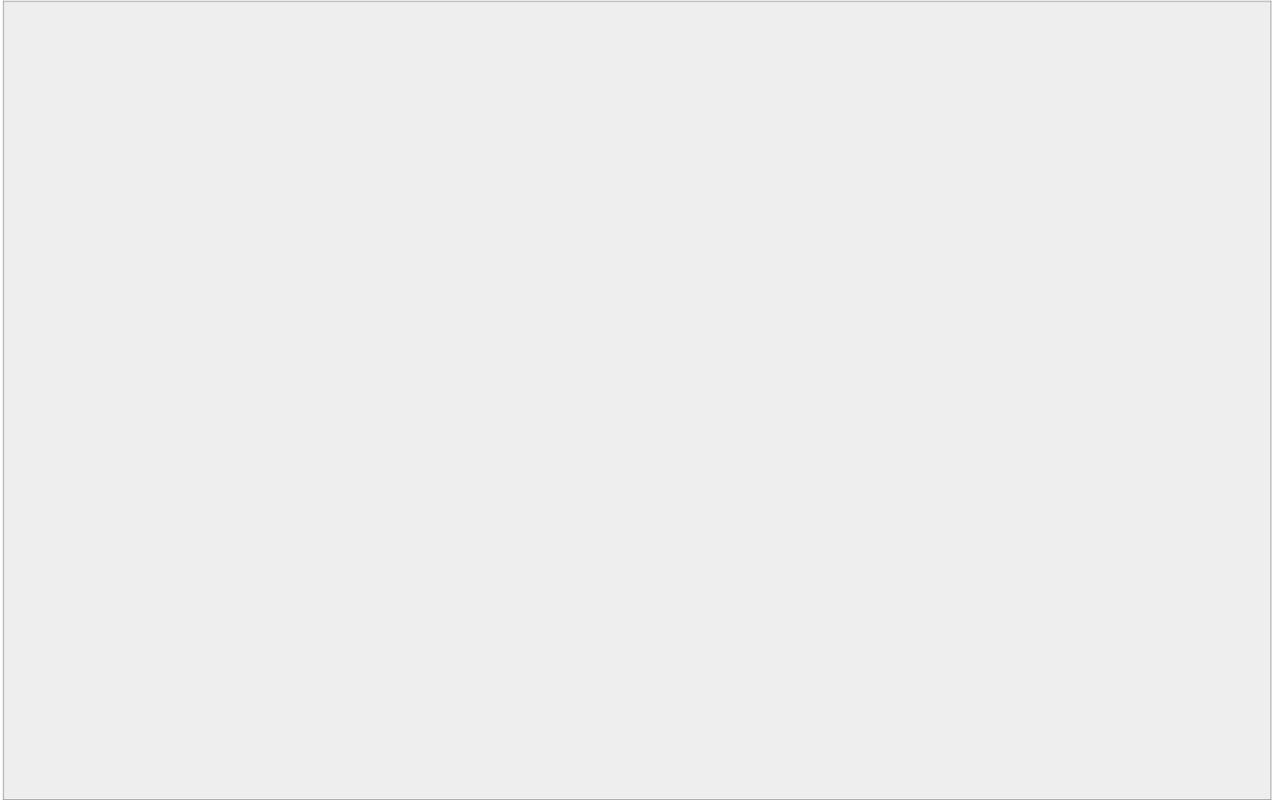
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



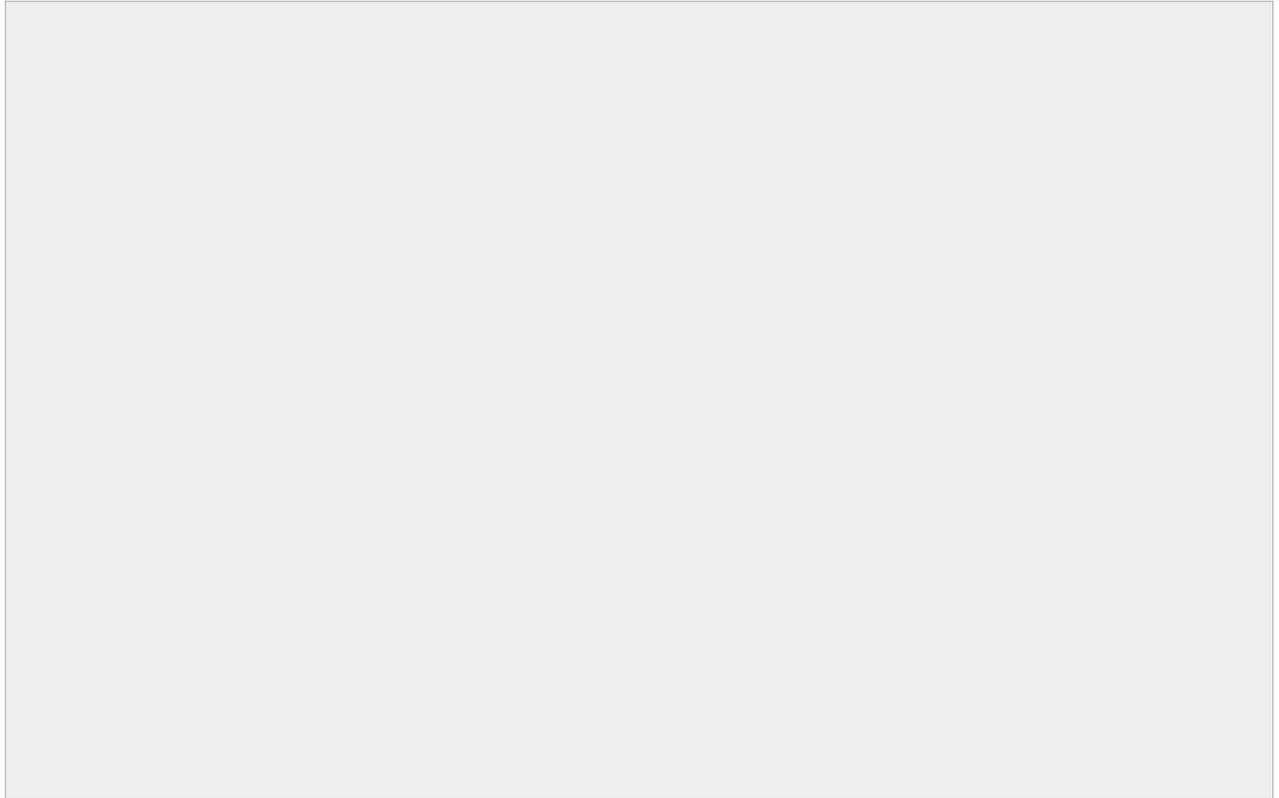
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 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 29(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 28(전) 기 2023년 06월 30일 현재

주식회사 제이알제2호기업구조조정부동산투자회사

1. 회사의 개요

회사는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2009년 5월 27일에 설립되었으며, 2009년 11월 13일자로 대한민국 국토교통부(구, 국토해양부)의 본인가(변경인가)를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 한편, 회사의 본점소재지는 자산관리회사인 제이알투자운용(주)의 본점 주소인 서울시 중구 을지로 100, B동 21층 (을지로 2가, 파인에비뉴)입니다.

사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료됩니다. 다만, 최초사업연도는 설립일(2009년 5월 27일)로부터 2009년 12월 31일까지입니다.

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

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)케이에이치그린	보통주식	1,000,000	5,000,000	100

2. 중요한 회계처리방침

회사는 2011년 1월 1일 이후에 개시하는 연차보고기간부터 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'의 적용 대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다. 일반기업회계기준의 적용으로 대체되는 종전 회계기준에 따른 회계처리는 '시행일 및 경과규정'에 의거하여 일반기업회계기준에 따라 회계처리한 것으로 보아 소급적으로 적용하지 아니하였습니다.

재무제표의 작성에 적용된 주요한 회계정책은 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) 대손충당금

회사는 보고기간 종료일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(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
건 물	40년

(5) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세 관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 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 구분 내의 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, 동법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

(7) 주당이익

회사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 당기순손익에 대하여 계산하고 손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 희석주당이익은 전환사채와 종업원에게 부여한 주식기준보상 등 모든 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순손익 및 가중평균 유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

3. 유형자산

당기 및 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 원)		
구분	토지	건물
기초 장부가액	35,788,524,186	13,248,707,791
당기증가	-	-
감가상각비	-	250,764,180
기말 장부가액	35,788,524,186	12,997,943,611

<전기>

(단위 : 원)		
구분	토지	건물
기초 장부가액	35,788,524,186	13,499,471,971
당기증가	-	-
감가상각비	-	250,764,180
기말 장부가액	35,788,524,186	13,248,707,791

회사는 토지와 건물을 차입금과 관련하여 담보로 제공하고 있습니다. (주석 5,6 참조)

4. 보유토지의 공시지가

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)			
소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
서울시 강남구 청담동 4-1,2,5,6,7,8,9,12,13,14	1,354.63	35,788,524,186	56,515,163,600

5. 담보제공내역

당기말 현재 차입금 등과 관련하여 제공한 담보내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)					
담보제공자산	설정권자	채권최고액	관련채무	채무금액	담보권의 종류
토지 및 건물	우리은행	52,920,000,000	단기차입금	17,100,000,000	근저당권
			유동성장기차입금	19,000,000,000	

6. 차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)							
구분	차입처	차입용도	이자율	최종만기일	상환방법	장부가액	
						당기말	전기말
단기차입금	우리은행	운영자금	5.31%	2024-02-02	만기일시	17,100,000,000	17,100,000,000
유동성장기차입금	우리은행	시설자금	2.89%	2024-05-22	만기일시	19,000,000,000	19,000,000,000
합계						36,100,000,000	36,100,000,000

상기 차입금과 관련하여 회사의 토지와 건물이 담보로 제공되어 있습니다.

7. 자본금

(1) 자본금

당기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
발행할 주식의 총수:	총 60,000,000주
보통주	30,000,000주
우선주	30,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수:	
보통주	1,000,000주
우선주	0주

(2) 우선주식

회사는 기명식 보통주식과 함께 의결권 있는 기명식 우선주식을 발행할 수 있습니다. 이익배당우선주식에 대해서는 그 액면가의 연 8.2%의 비율에 의한 금액을 우선하여 배당하며, 이익배당우선주는 비누적적, 비참가적 우선주식입니다. 다만, 우선주식이 발행된 당해 사업연도에 소정의 배당을 하지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 배당시에 우선하여 배당하고, 미배당분에 대하여 이자를 가산하지 않습니다.

회사의 청산시 채권자에 대한 변제 후 잔여재산이 있는 경우에는 이익배당우선주식의 액면가 상당액을 보통주식보다 우선하여 이익배당우선주식에 대하여 분배합니다. 우선주식에 대한 잔여재산분배 후에도 남은 재산이 있는 경우에는 보통주식 소유주에게 소유주식수 비율에 따라 분배하되, 보통주식 소유주에게 분배된 잔여재산이 그 보통주 액면가액을 초과하는 경우 그 초과분은 우선주식 소유주주와 보통주식 소유주주에게 그 소유주식수 비율에 따라 분배합니다.

8. 주당손익

(1) 당기 및 전기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
당기순이익(A)	733,328,130	747,048,194
가중평균유통보통주식수(B)	1,000,000	1,000,000
주당순이익(C=A/B)	733	747

(주1) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 원)			
일자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	1,000,000	184	184,000,000
합계			184,000,000
일수			184
가중평균유통보통주식수			1,000,000

② 전기

(단위: 원)			
일자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	1,000,000	181	181,000,000
합계			181,000,000
일수			181
가중평균유통보통주식수			1,000,000

(3) 회석주당손익

당기 및 전기에는 회석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 회석주당손익을 계산하지 않았습니다.

9. 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)				
과 목	제 29(당) 기 처분예정일 : 2024년 3월 28일		제 28(전) 기 처분확정일 : 2023년 9월 27일	
	I. 미처분이익잉여금(결손금)		(4,744,913,818)	
1. 전기이월미처리결손금	(5,478,241,948)		(5,467,868,642)	
2. 당기순이익	733,328,130		747,048,194	
II. 이익잉여금처분액		1,196,324,463		757,421,500
1. 배당금(주식10)	1,196,324,463		757,421,500	
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(5,941,238,281)		(5,478,241,948)

10. 배당금

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

(단위 : 원)		
구분	당기	전기
	보통주	보통주
배당금총액	1,196,324,463	757,421,500
발행주식수	1,000,000	1,000,000
1주당 배당금	1,196	757
1주당 액면가액	5,000	5,000
배당률(주1)	23.93%	15.14%

(주1) 동 배당률은 회사의 사업연도를 기준으로 산정된 것입니다. 한편, 연(年)으로 환산된 회사의 보통주주의 배당률은 다음과 같습니다.

연환산배당률	당기	전기
보통주	47.46%	30.55%

(2) 당기와 전기의 회사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)		
구분	당기	전기
배당금총액	1,196,324,463	757,421,500
당기순이익	733,328,130	747,048,194
배당성향	163.14%	101.39%

11. 법인세비용 등

회사는 일반기업회계기준 제31장 중소기업의 회계처리특례에 따라 법인세비용은 법인세법등의 법령에 의하여 납부할 금액을 법인세비용으로 계상하고 법인세등의 과목으로 표시하고 있습니다.

12. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

회사의 당기말 현재 건물 및 전기시설 등에 대한 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)			
보험종류	보험회사	부보금액	연보험료
재산종합보험 및 일반배상책임보험(주1)	KB손해보험	27,892,969,000	5,960,569

(주1) 상기 보험에 대한 보험금 수령권은 차입금과 관련하여 우리은행에 24,890백만원 질권설정되어 있습니다.

(2) 자산관리계약

회사는 제이알투자운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 총자산의 연 0.35%를 수수료로 하여 매결산기별로 지급하여야 합니다.

한편 2014년 12월 16일 주주총회에서 제10기말(2014년 6월) 기준 총자산인 55,950,811,750원의 연 0.5%를 월할 계산한 23,312,800원의 자산관리위탁수수료를 매월말일에 지급하는 것을 내용으로 하는 자산관리위탁계약 변경에 관한 승인을 득하였으며, 해당 변경사항은 제12기초(2015년 1월)부터 적용됩니다.

회사는 2차로 2020년 12월 23일 임시주주총회에서 제10기말(2014년 6월) 기준 총자산인 55,950,811,750원의 연 0.35%를 월할 계산한 16,318,980원의 자산관리위탁수수료를 매월말일에 지급하는 것을 내용으로 하는 자산관리위탁계약 변경에 관한 승

인을 득하였습니다. 해당 변경사항은 제24기초(2021년 2월)부터 적용됩니다.

또한 회사는 상기 자산관리회사와 매입가액의 1.5%를 지급하는 매입수수료, 회사의 보유부동산을 매각하는 경우 매각금액의 1%를 지급하는 매각보수 및 보유부동산 처분이익의 10% 또는 10억원 중 낮은 금액을 지급하는 매각성과보수에 대한 지급약정을 체결하였습니다.

(3) 일반사무관리계약

회사는 삼정KPMG ASS(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 총자산의 연 0.04%를 수수료로 하여 매 결산기별로 지급하고 있습니다.

한편, 회사는 2021년 2월 제23기말(2020년 12월) 기준 총자산가액인 54,149,694,345원의 연 0.04% 수수료로 하여 매 결산기별 지급하는 것을 내용으로 하는 일반사무관리계약 변경을 하였으며, 해당 변경사항은 제24기초(2021년 2월)부터 적용됩니다.

(4) 자산보관계약

회사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 총자산의 연 0.02%를 수수료로 하여 매결산기별로 지급하고 있습니다.

한편, 회사는 2021년 2월 제22기말(2019년 6월) 기준 총자산가액인 52,934,936,407원의 연 0.02% 수수료로 하여 매 결산기별 지급하는 것을 내용으로 하는 자산보관계약 변경을 하였으며, 해당 변경사항은 제24기초(2021년 2월)부터 적용됩니다.

13. 부가가치계산에 필요한 항목

당기와 전기 중 부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)		
계정과목	당기	전기
급여	18,000,000	18,000,000
감가상각비	250,764,180	250,764,180
세금과공과	187,470,396	143,279,622
합 계	456,234,576	412,043,802

14. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산과 일치하며 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)		
구 분	당기	전기
장기차입금의 유동성대체	-	19,000,000,000

15. 특수관계자 거래

(1) 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
(주)케이에이치그린	지배회사

(2) 당기와 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 없습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 없습니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 제이알제2호기업구조조정부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2023년 07월 01일	부터	2023년 12월 31일	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
투입 인원수	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3	
투입 시간	분·반기검토	-	-	4	4	24	24	-	-	-	-	-	-	28	28
	감사	3	3	4	4	30	27	-	-	-	-	-	-	37	34
	합계	3	3	8	8	54	51	-	-	-	-	-	-	65	62

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024년 1월 2일				1	일	
	주요내용	회사의 고유위험과 통제위험 파악을 통한 감사리스크 검토						
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용		
			상주		비상주			
	2024년 2월 5일	1	일	-	명	2	명	중간감사
	2024년 2월 6일 ~7일	2	일	-	명	2	명	계정과목별 입증감사
	-	-	일	-	명	-	명	-
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	○	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	해당사항없음				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회			
	수행시기	2024년 3월 4일				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-	-	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 03월 04일	제이알제2호 감사, 담당공인회계사	이메일	-재무제표 감사의 목적 -책임구분 -감사진행상황 및 감사결과