

재무제표 및 주석

(제 3 기 : 2023.01.01~2023.12.31)

주식회사 전도관대한제 31 호위탁관리부동산투자회사



1. 재무상태표

제 3(당)기 2023 년 12 월 31 일 현재

제 2(전)기 2022 년 12 월 31 일 현재

(단위: 원)

과 목	제 3(당)기	제 2(전)기
자산		
유동자산	233,265,061	233,698,092
비유동자산	66,000,000	66,000,000
자산총계	299,265,061	299,698,092
부채		
유동부채	200,000	200,000
비유동부채	-	-
부채총계	200,000	200,000
자본		
자본금	300,000,000	300,000,000
자본잉여금	-	-
이익잉여금(결손금)	(934,939)	(501,908)
자본총계	299,065,061	299,498,092
부채와 자본총계	299,265,061	299,698,092

2. 손익계산서

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

제 2(전)기 2022 년 01 월 01 일부터 2022 년 12 월 31 일까지

(단위: 원)

과 목	제 3(당)기	제 2(전)기
영업수익	-	-
영업비용	665,900	665,900
영업이익(손실)	(665,900)	(665,900)
영업외수익	232,869	233,110
영업외비용	-	-
법인세비용차감전순이익(손실)	(433,031)	(432,790)
당기순이익(손실)	(433,031)	(432,790)

3. 결손금처리계산서

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

처리예정일 : 2024년 03월 29일

제 2(전)기 2022 년 01 월 01 일부터 2022 년 12 월 31 일까지

처리확정일 : 2023년 03월 31일

(단

위: 원)

과 목	제 2(당)기		제 1(전)기	
I. 미처리결손금		(934,939)		(501,908)
1. 전기이월미처리결손금	(501,908)		(69,118)	
2. 당기순손실	(433,031)		(432,790)	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		(934,939)		(501,908)

4. 현금흐름표

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

제 2(전)기 2022 년 01 월 01 일부터 2022 년 12 월 31 일까지

(단위: 원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 영업활동으로인한현금흐름		(432,971)		(437,480)
(1) 당기순이익	(432,790)		(432,790)	
(2) 현금의유출이없는비용등의가산	-		-	
(3) 현금의유입이없는수익등의차감	-		-	
(4) 영업활동으로인한자산부채의변동	(196,979)		(4,690)	
미지급금의 증가(감소)	(232,869)		-	
당기법인세자산의 감소(증가)	35,890		(4,690)	
(5) 이자의 수취	197,039		-	
II. 투자활동으로인한현금흐름		-		-
III. 재무활동으로인한현금흐름		-		-
IV. 현금의증가(감소)(I+II+III)		(432,971)		(437,480)
V. 기초의현금		233,662,202		234,099,682
VI. 기말의현금		233,229,231		233,662,202

5. 자본변동표

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

제 2(전)기 2022 년 01 월 01 일부터 2022 년 12 월 31 일까지

(단위: 원)

과 목	자 본 금	자본잉여금	이익잉여금	총 계
2022년 01월 01일 (전기 초)	300,000,000	-	(69,118)	299,930,882
당기순이익(손실)	-	-	(432,790)	(432,790)
2022년 12월 31일 (전기 말)	300,000,000	-	(501,908)	299,498,092
2023년 01월 01일 (당기 초)	300,000,000	-	(501,908)	299,498,092
당기순이익(손실)	-	-	(433,031)	(433,031)
2023년 12월 31일 (당기 말)	300,000,000	-	(934,939)	299,065,061

재무제표에 대한 주석

I. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

가. 명 칭 : 주식회사 전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사

나. 설립일 : 2021.02.04

다. 소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 모리츠(주택도시기금)와 대림건설(주) 및 대한토지신탁(주)가 우선주와 보통주 주주로 참여하고 대출을 받아 자금을 확보하여, 공동주택 및 부대시설을 개발, 임대 운영, 관리, 임대기간 종료 후 분양전환(매각)을 계획하고 있으며, 발생한 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 부동산 간접투자제도의 정책 및 활성화에 이바지함을 목적으로 하고 있습니다.

3. 회사의 구조

당해 회사의 자산은 자산관리회사인 대한토지신탁(주)에 의하여 운용될 것이고, 유안타증권(주)가 자산보관회사로서 현금 및 증권의 보관, 현금자산 운용지시의 이행, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무를 담당할 것이며, 신한아이타스(주)가 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무, 주식발행사무 등을 수행할 것입니다.

4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	최저자본금준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	발행가액
14,407,000 주1)	60,000 주2)	1주당 5,000원 (총 72,035,000,000원)

주1) 2021. 02 04. 회사설립 시 출자한 발기인출자분(대한토지신탁, 60,000주)포함

주2) 현재 (주)전도관대한제31호위탁관리부동산회사의 기 출자된 총 주식수는 60,000주임.

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 12월 31일(*)
주주명부의 폐쇄시기	매년 1월 1일부터 해당 결산기 정기주주총회 종료일
주권의 종류	기명식 우선주 및 보통주
정기주주총회	매 회계연도 종료 후 3개월 이내
공고게재 신문	머니투데이(2개 이상 공고 시 머니투데이 및 매일경제신문)
명의개서 대리인	이사회 결의를 통해 지정 가능

* 단, 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일(2021.02.04.)로부터 2021년 12월 31일까지임

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

가. 존속기간

회사는 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존속기간 만료 전 청산할 수 있습니다.(부동산투자회사법 제44조제2호에 의거함. 단, 당해 회사는 회사 설립 시 사업계획상 투자대상 부동산을 건설한 후 10년을 운영하고(건설기간 34개월) 시장매각을 한 후 주주총회의 결의를 통해 회사를 청산할 계획입니다.) 또한, 회사가 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존속기간을 연장하고자 하는 이사회 결의가 있는 경우 국토교통부장관의 인가를 받아야 합니다. 이 경우, 반대하는 주주가 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 그 주주총회의 결의일로부터 20일내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 주식의 매수를 청구할 수 있습니다. 회사가 주식을 매수하는 경우의 매수가격 등에 관하여 필요한 사항은 부동산투자회사법 제20조의2제2항이 정하는 방법에 따르게 됩니다.

나. 해산사유

당해 회사는 정관 제55조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

- 1) 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
- 2) 주주총회의 해산결의
- 3) 합병
- 4) 파산
- 5) 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 6) 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
- 7) 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
- 8) 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

7. 주식환매에 관한 사항

당해 회사는 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 당해 회사의 주식에 대하여는 원칙적으로 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 주식가치 하락에 따른 자본 손실 위험이 있습니다.

II. 사업개요

가. 부동산의 매입

- 1) 당해 회사가 편입할 부동산은 인천광역시 미추홀구 송의동 109-119번지 일원에 시공예정인 공동주택입니다.

구분	소재지	용도	면적(㎡)	
			토지(대지권)	건물(세대수)
공동주택	인천광역시 미추홀구 송의동 109-119번지 일원	주거시설	53,704.60㎡	147,079.04㎡

매입가격(백만원)	감정기관	감정평가액 (백만원)(주1)	감정평가액 대비(%)
291,131	한국감정원	326,880	89.06%

(주1) 감정평가액은 「한국감정원 시세조사보고서」(한국감정원)상의 금액

2) 매입대상 부동산은 공동주택 1,112세대이며, 매입 후 10년간 공공지원민간임대주택으로 운영 예정으로, 본 사업지 주변 아파트 임대료 및 시세 등을 고려하여 매입금액 산정을 위해 감정평가법인으로부터 금액을 산출하였습니다.

3) 영업인가 후 부동산 매매계약을 체결할 예정이며, 상기 부동산 건설 후 부동산투자회사 명의로 소유권 보존등기를 진행하고 임대주택으로 운영할 예정입니다.

나. 부동산의 운영 및 관리

1) 당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 대한토지신탁(주)에 위탁할 계획입니다.

2) 원활한 임대운영 후 매각을 위해 대한토지신탁(주)를 자산관리자로 선정하여 자산관리 및 매각업무 등을 위탁할 계획이며, 사업기간 내 임대관리는 전문임대관리업체와 관리업무위탁계약을 체결할 계획입니다.

다. 부동산의 처분

1) 당해 회사는 한시적인 명목 회사로 청산시점에 배당 가능한 사업수익률을 확보하여야 하나 임대기간 종료 후 매입 부동산에 매각 위험이 상존합니다. 따라서 당사는 계획적인 매각전략을 세워 매입 부동산을 매각할 계획입니다.

2) 10년 임대운용 종료 후 당해 회사는 시장여건 및 입주자 선호도를 파악하여 계속 임대 혹은 보유한 주택을 전 세대 매각하여 출자자 배당 및 차입금 상환을 실행합니다. 매각은 분양전환 및 일반매각을 원칙으로 하되 매각가격은 자산실사 및 평가자료 등을 기초로 하여 이사회에서 결정합니다.

3) 매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것입니다.

① 당해 부동산의 현황 및 거래비용

② 당해 부동산과 관련된 재무자료

③ 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소

④ 그 밖에 당해 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항

Ⅲ. 주요약정사항

1. 자산관리회사에 관한 사항

1) 회사의 개요

(1) 회사의 명칭 : 대한토지신탁(주)

(2) 대표자 : 이 훈 복

(3) 주소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)

2) 주요 계약 내용

(1) 계약기간 : 계약의 체결일로부터 부동산투자회사의 청산종결 등기일까지(자산관리위탁계약 제18조에 의거하여 계약이 중도해지되는 경우 중도해지일까지)로 합니다.

(2) 위탁보수

가) 위탁보수 : 매분기 일억천육백만원(금 116 백만원, VAT 별도)

나) 보수의 지급방식 : 유상증자 완료일부터 청산종결 등기일까지 매 분기 마지막 영업일에 지급

2. 자산보관기관에 관한 사항

1) 회사의 개요

(1) 회사의 명칭 : 유안타증권 주식회사

(2) 주 소 : 서울특별시 중구 을지로 76, 유안타증권빌딩

2) 주요 계약 내용

(1) 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 위탁사의 청산종결등기일 또는 계약 해지일 까지

(2) 위탁보수

가) 건설기간 : 연간 금 삼천만원(30,000,000원, VAT 별도)

나) 임대기간 : 연간 금 사천만원(40,000,000원, VAT 별도)

다) 보수의 지급방식 : 해당 분기 종료 후 칠(7)영업일 이내에 지급합니다. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

3. 사무수탁회사에 관한 사항

1) 회사의 개요

(1) 회사의 명칭 : 신한펀드파트너스 주식회사

(2) 주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 2길 28

2) 주요 계약 내용

(1) 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 위탁사의 청산종결등기일 또는 계약 해지일까지

(2) 위탁보수

가) 개발기간 : 연간 금 육천만원(W60,000,000원 / VAT 별도)

나) 운영기간 : 연간 금 육천만원(W60,000,000원 / VAT 별도)

다) 보수의 지급방식 : 사업연도 기준으로 매분기말 수탁사의 청구를 받은 날로부터 칠(7)영업일 이내 지급. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 분기(3개월)에 미달하는 경우, 해당 분기별 보수에 대하여 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액을 해당기간의 보수로 함.