

(주)우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사
재무제표

제 2 기 : 2022년 7월 1일부터 2022년 10월 31일까지

주식회사 우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사

목 차

• 재무상태표	3
• 손익계산서	4
• 자본변동표	5
• 이익잉여금처분계산서	6
• 현금흐름표	7
• 주식	8-10

I. 재무상태표

당기 제 2 기 기말 기준일 2022.10.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2022.06.30 현재

회사명: (주)우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		200,334,979		300,129,990
1) 현금및현금성자산	200,301,589		200,109,000	
8) 선급금			100,000,000	
10) 부가세대급금			400	
11) 선급법인세	33,390		20,590	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		200,334,979		300,129,990
1. 유동부채		0		117,427,640
7) 미지급비용			117,427,640	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		0		117,427,640
1. 자본금		300,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	300,000,000		300,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-99,665,021		-117,297,650
자 본 총 계		200,334,979		182,702,350
부 채 및 자 본 총 계		200,334,979		300,129,990

II. 손익계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.10.31
 전기 제 1 기 기말 시작일 2021.12.24 종료일 2022.06.30

회사명: (주)우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	-145,344,306	-117,427,640	83,944,214	117,431,640
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	-108,333,333	-87,500,000	62,500,000	87,500,000
8) 자산보관수수료	-13,024,863	-10,524,863	7,541,437	10,524,863
9) 일반사무위탁수수료	-23,986,110	-19,402,777	13,902,777	19,402,777
29) 기타영업비용				4,000
III. 영업이익	145,344,306	117,427,640	-83,944,214	-117,431,640
IV. 영업외수익	189,639	204,989	69,879	133,990
1) 이자수익	189,629	204,979	69,879	133,990
10) 기타영업외수익	10	10		
V. 영업외비용	100,000,000	100,000,000	0	0
10) 기타영업외비용	100,000,000	100,000,000		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	45,533,945	17,632,629	-83,874,335	-117,297,650
VIII. 당기순이익(손실)	45,533,945	17,632,629	-83,874,335	-117,297,650
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	45,533,945	17,632,629	-83,874,335	-117,297,650
X I. 주당이익	759	294	-1,398	-1,955

*업무위탁계약 해지합의서 체결 등에 따라 기 발생한 위탁보수 금액을 (-)차감처리함.

III. 이익잉여금처분계산서

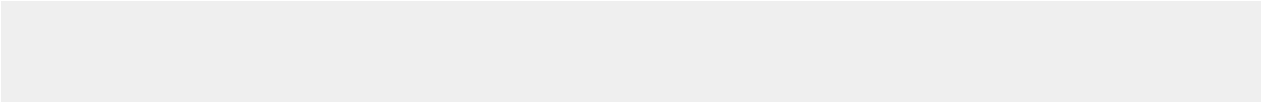
당기 제 2 기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.10.31

전기 제 1 기 기말 시작일 2021.12.24 종료일 2022.06.30

회사명: (주)우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	처분에정일	2022.12.15	처분확정일	2022.09.28
	금액		금액	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-99,665,021		-117,297,650
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-117,297,650			
2. 당기순이익(손실)	17,632,629		-117,297,650	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-99,665,021		-117,297,650



IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.10.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2021.12.24 종료일 2022.06.30

회사명: (주)우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		192,589		-99,891,000
1. 당기순이익(손실)		17,632,629		-117,297,650
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-17,440,040		17,406,650
기타미수금의 변동	-12,400		-20,990	
선급금의 변동	100,000,000		-100,000,000	
미지급비용의 변동	-117,427,640		117,427,640	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		300,000,000
주식의 발행			300,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		192,589		200,109,000
VI. 현금및현금성자산의 순증감		192,589		200,109,000
VII. 기초 현금및현금성자산		200,109,000		
VIII. 기말 현금및현금성자산		200,301,589		200,109,000

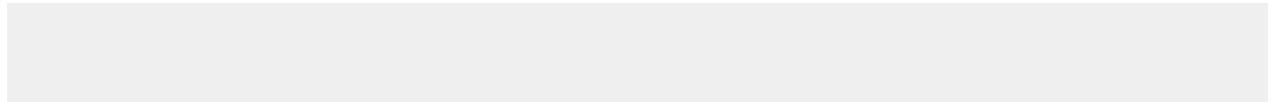
V. 자본변동표

당기 제 2기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.10.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2021.12.24 종료일 2022.06.30

회사명: (주)우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021.12.24(설립 일)							0
보통주 발행 (설립자본금)	300,000,000						300,000,000
당기순손실					-117,297,650		-117,297,650
2022.06.30(전기 말)	300,000,000				-117,297,650		182,702,350
2022.07.01(당기 초)	300,000,000				-117,297,650		182,702,350
당기순이익					17,632,629		17,632,629
2022.10.31(당기 말)	300,000,000				-99,665,021		200,334,979



[주식]

제 2(당) 기 2022 년 10 월 31 일 현재

회사명 : 주식회사 우리오피스제 1 호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 우리오피스제 1 호위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2021 년 12 월 24 일에 설립되어 2022 년 02 월 24 일자로 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 주택건설사업, 부동산의 임대차등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동, 삼성빌딩)이며, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일(2022년 6월 30일)에 종료하며, 2기 사업연도는 1기 사업연도 말일의 익일에 개시하여 같은 해 12월 31일 종료합니다. 3기 이후부터의 사업연도는 6개월 단위(매년 1월 1일 개시하여 6월 30일 종료, 7월 1일 개시하여 12월 31일까지 종료)로 합니다.

보고서 작성일 현재 회사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식수(주)	지분율(%)
(주)큐원	60,000	100.00
합계	60,000	100.00

회사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 오천만(50,000,000)주로 1 주당 액면금액은 5,000 원입니다. 당 분기말 현재 회사는 보통주식 60,000 주를 발행하고 있습니다.

회사는 2022 년 10 월 31 일 임시주주총회에서 회사 해산을 결의하였으며, 2022 년 11 월 3 일 해산등기하여 현재 청산 절차 진행중에 있습니다.

2. 중요한 회계처리 방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익인식기준

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

(2) 현금 및 현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득 당시 만기(또는 상환일)가 3 개월 이내에 도래하는 것을 현금 및 현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위 내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정(주식할인발행차금)으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세 효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(4) 법인세비용 등

회사는 법인세법 제 51 조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 회사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익 처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금 및 현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금 및 현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
보통예금	200,302	200,109

4. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 우리자산신탁(주)과 부동산 개발, 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자 운용 업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하기로 약정하고 있습니다.

구 분	내 용
매입보수	매입금액의 1.6%

운용보수	매년 ₩250,000,000 원(부가세 별도)을 매 분기 단위로 ₩62,500,000 원씩 매 분기 종료일로부터 7 일 이내 지급
매각기본보수	매각금액의 1.5%
매각성과보수	매각차익의 15% (단, 매각성과보수는 매각금액에서 매각직전 재무상태표 상의 취득원가를 차감한 금액이 음수가 아닌 경우에 한하여 지급)

(2) 자산보관계약

회사는 유안타증권(주)과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 보수는 매년 ₩30,000,000 원(부가세 별도) 으로 하고, 매 결산기 마다 ₩15,000,000 원(부가세 별도) 을 결산기 말일로부터 7 영업일 이내에 지급하기로 약정하고 있습니다.

(3) 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 보수는 연간₩55,000,000(부가세 별도) 으로 하고, 매 결산기 마다 ₩27,500,000 원(부가세 별도)을 결산기 말 종료 후 청구일로부터 7 영업일 이내에 지급하기로 약정하고 있습니다.

(4) 업무위탁계약의 해지

회사는 회사가 해산하게 됨에 따라 상기 자산관리계약, 일반사무위탁계약에 대하여 해지합의서를 체결하였으며, 자산보관계약에 대해서는 계약의 해지를 통보하였습니다. 해지합의서 및 자산보관위탁계약서에 따라 업무위탁보수는 없는 것(₩0)으로 처리하였습니다.