

VI. 재무제표에 대한 주석

1. 일반사항

주식회사 계룡대한뉴스테이제 2 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017 년 01 월 19 일에 설립되어, 2017 년 04 월 03 일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울 특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26 층이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 11,862,500 천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12 개월(매년 1 월 1 일에 개시하여 12 월 31 일에 종료)입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
계룡건설산업(주)	보통주	1,040,050	5,200,250	43.84%
대한토지신탁(주)	보통주	125,000	625,000	5.27%
(주)에스엘플랫폼	보통주	20,000	100,000	0.84%
(주)뉴스테이허브제 3 호위탁관리부동산투자회사	종류주	1,187,450	5,937,250	50.05%
합계		2,372,500	11,862,500	

(*) 당사의 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1 주당 1 의 결권을 보유하고 있습니다.

한편, 당사의 당기 재무제표는 2024 년 3 월 27 일에 개최될 정기주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

2. 중요한 회계처리방침

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

(1) 수익의 인식

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

(2) 현금및현금성자산

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

(3) 유형자산

당사는 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, 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.

(4) 법인세회계

당사는 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 미래의법인세 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 유·동·비유·동 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.

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 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. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1 년 이상의 기간이소요되는 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 자본화할수있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 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. 사용제한예금

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	금액	내용
단기금융상품	368,002	특별수선충당금 적립계좌(김해시 공동명의)

4. 유형자산

당기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

과목	기초	취득(*)	처분	감가상각비	기말
토지	42,228,429	-	-	-	42,228,429
건물	137,711,303	-	-	(2,919,674)	134,791,629
합계	179,939,732	-	-	(2,919,674)	177,020,057

<전기>

(단위 : 천원)

과목	기초	취득(*)	처분	감가상각비	기말
토지	42,228,429	-	-	-	42,228,429
건물	140,630,977	-	-	(2,919,674)	137,711,303
합계	182,859,406	-	-	(2,919,674)	179,939,732

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정금액	당기말	전기말	이자	만기일	상환방법
(주)우리은행(주택도시기금)	77,920,000	77,920,000	77,920,000	2.00%	2029-12-29	만기일시상환
삼성생명보험(주)	80,499,000	30,200,000	30,200,000	3.20%	2031-02-23	만기일시상환
합계	158,419,000	108,120,000	108,120,000			

6. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자
최대주주	(주)뉴스테이허브제 3 호위탁관리부동산투자회사
기타주주	계룡건설산업(주), 대한토지신탁(주), (주)에스엘플랫폼

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	특수관계구분	매입 등	
		당기	전기
대한토지신탁(주)	기타특수관계자	360,000	360,000

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 다음과 같습니다.

특수관계자	특수관계구분	계정과목	당기	전기
대한토지신탁(주)	기타특수관계자	미지급금	90,000	-

7. 주요약정사항

(1) 사업 및 대출약정

당사는 사업시행자 겸 차주로서 2017 년 9 월 27 일 대주인 삼성생명보험(주), 시공사인 계룡건설산업(주)와 김해율하 2 A-2BL 기업형임대주택 건립사업(이하 "본 사업")을 위한 '사업 및 대출약정서'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 본 사업의 건설비 및 제 사업비 등의 조달을 위하여 이자율 3.2%, 최초 차입일로부터 155 개월이 되는 날이 만기가 되는 80,499 백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다. 한편, 최초 차입가능기간은 약정 체결일로부터 6 월이 되는 날까지 입니다.

(2) PF 보증 약정

당사는 기관투자자인 삼성생명보험(주), 시공사인 계룡건설산업(주), 보증회사인 주택도시보증공사와 '임대주택 리츠 PF 보증'에 대한 표준사업약정서를 체결하였으며, 동 계약에 따라 보증회사인 주택도시보증공사는 기관투자자의 당사에 대한 대출원리금에 대하여 그 상황에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

(3) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁(주)와 부동산 개발, 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	수수료	비고
자산관리수수료	매월 30 백만원	- 착공 이후부터 임대기간개시 전까지 - 해당 월의 마지막 영업일에 지급 - 30 일 기준 일할계산
	분기별 90 백만원	- 임대기간 개시일로부터 계약기간 종료일까지 - 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급 - 90 일 기준 일할계산

(4) 일반사무위탁계약

당사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 해산 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	수수료	비고
사무수탁수수료	분기별 9.5 백만원	- 영업인가를 득하고 1 차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급 - 90 일 기준 일할계산
	분기별 16 백만원	- 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터 청산 등기일까지 - 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급 - 90 일 기준 일할계산

(5) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	수수료	비고
자산보관수수료	분기별 7 백만원	- 영업인가를 득하고 1 차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 청산등기일까지 - 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급 - 90 일 기준 일할계산

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2017-01-19	5,000 원	60,000 주	300,000	-
유상증자	2017-09-23	5,000 원	2,372,500 주	5,925,250	5,937,250
유상감자	2017-09-23	5,000 원	(60,000 주)	(300,000)	-
당기말			2,372,500 주	5,925,250	5,937,250

(2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전 목적으로 사용할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 7(당)기	2023 년 01 월 01 일 부터	제 6(전)기	2022 년 01 월 01 일 부터
	2023 년 12 월 31 일 까지		2022 년 12 월 31 일 까지
처리예정일	2024 년 03 월 27 일	처리확정일	2023 년 03 월 27 일

(단위 : 원)

구 분	당기	전기
미처리결손금	25,356,616,149	22,765,632,557
전기이월미처리결손금	22,765,635,438	17,945,318,321
당기순손실	2,590,980,711	4,820,317,117
결손금처리액	-	-
차기이월미처리결손금	25,356,616,149	22,765,635,438

9. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간 종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)

구 분	1 년 미만	1 년 이상~2 년 미만	2 년 이상	합 계
미지급금	154,214	-	-	154,214
미지급비용	33,409	-	-	33,409
장기차입금	-	-	108,120,000	108,120,000
합 계	187,623	-	108,120,000	108,307,623

(전기말)

(단위 : 천원)

구 분	1 년 미만	1 년 이상~2 년 미만	2 년 이상	합 계
미지급금	64,214	-	-	64,214
미지급비용	32,430	-	-	32,430
장기차입금	-	-	108,120,000	108,120,000
합 계	96,644	-	108,120,000	108,216,644

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

10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	당기	전기
급여	3,600	4,774
감가상각비	2,919,674	2,919,674
세금과공과	155,481	170,287
합계	3,078,755	3,094,735

11. 현금흐름표

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

(2) 당기중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.