

주식

제 5(당) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 4(전) 기 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 04월 28일에 설립되었습니다. 또한 2017년 11월 23일에 공동주택을 선매입하여 준공 후 기업형임대주택으로 운영하기 위한 위탁관리부동산투자회사로서의 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 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)입니다.

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

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수	자본금(천원)	지분율(%)
(주)민간임대허브제4호 위탁관리부동산투자회사	우선주	10,520,000	52,600,000	69.95
(주)용산피에프브이	보통주	4,520,000	22,600,000	30.05
합계		15,040,000	75,200,000	100

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 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 3개월 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 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 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 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. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당기말 현재 이연법인세 자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	62,185,256	11,844,269

4. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	당기말
토지	-	-	-	105,185,063	-	105,185,063
건물	-	-	-	204,261,562	(3,063,923)	201,197,639
건설중인자산	31,166,280	278,280,345	-	(309,446,625)	-	-
합계	31,166,280	278,280,345	-	-	(3,063,923)	306,382,702

(2) 전기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	전기말
건설중인자산	330,659	30,835,621	-	-	-	31,166,280

(3) 당기말 보유토지의 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
서울시 용산구 한강로2가 2-350 외 48필지	7,037.2	105,185,063	66,008,936

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정한도	당기말	전기말
동양생명보험(주)	2.535	만기일시상환	2029-11-09	149,900,000	85,800,000	-
에코파인트리플유동화전문 유한회사	2.535	만기일시상환	2029-11-09	40,000,000	40,000,000	-
(주)우리은행(주택도시기금)	2.000	만기일시상환	2029-04-09	57,315,200	57,315,200	-
합계				247,215,200	183,115,200	-

(*)당사는 약정한도에 대하여 주택도시보증공사의 지급보증을 제공받고 있습니다.

6. 특수관계자와의 거래

(1) 보고기간 종료일 현재 특수관계자의 현황은 다음과 같습니다.

특수관계 구분	특수관계자명
지배기업	(주)민간임대허브제4호 위탁관리부동산투자회사
당사에 유의적인 영향력을 행사하는 기업	(주)용산피에프브이

(2) 당분기 및 전분기 중 발생한 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)			
특수관계자명	거래내용	당기	전기
(주)민간임대허브제4호 위탁관리부동산투자회사	현금출자	35,974,000	-
(주)용산피에프브이		6,626,000	-
합계		42,600,000	-

(3) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 중요한 채권 및 채무내역은 존재하지 않습니다.

7. 주요약정사항

(1) 부동산매매계약 체결

당사는 (주)용산피에프브이와 용산구 한강로2가 2-350번지 일원에 건설중인 기업형 임대주택사업의 임대 목적물과 임대사업자로서의 지위를 양수하는 계약을 체결하였습니다.

(2) 위탁관리에 관한 약정사항

1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였습니다. 자산관리위탁과 관련된 보수는 다음과 같습니다.

구분	내용
자산운용보수	- 건설기간 : 180,000천원(2차 유상증자 주금 납입일 이후 7일 이내 일시 지급) - 임대기간 : 연간 180,000천원(분기마다 종료일 후 7일 이내 지급)

2) 일반사무위탁계약

당사는 국민은행 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 사업건물에 대한 사용검사일 이후 연간 75,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하도록 계약되어 있습니다.

3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하였습니다. 사업건물에 대한 사용검사일 이후 연간 35,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하도록 계약되어 있습니다.

(3) 임대주택 리츠 표준사업약정 체결

당사는 임대주택리츠 사업을 수행함에 있어 사업제안자(주식회사 용산피에프브이), 모리츠(주식회사 민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사), 출자신청인(당사) 및 자산관리회사(대한토지신탁 주식회사)간의 본 임대리츠사업(한강로2가 기업형임대주택 개발사업)의 출자 및 용자 등에 관련하여 2017년 12월 8일 표준사업약정을 체결하였습니다.

7. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2017-04-28	5,000원	60,000	300,000,000	-
유상증자	2017-12-09		940,000	4,700,000,000	-
유상증자	2020-09-26		5,520,000	10,974,000,000	16,626,000,000
유상증자	2021-03-24		8,520,000	6,626,000,000	35,974,000,000
당기말			15,040,000	22,600,000,000	52,600,000,000

(2) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(3) 당기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

제 5(당)기	2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지	제 4(전)기	2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지
처리예정일	2022년 03월 31일	처리확정일	2021년 03월 31일

(단위 : 원)					
구 분		당기		전기	
I. 미처리결손금			6,689,075,282		849,889,523
1. 전기이월미처리결손금		849,889,523		475,017	
2. 당기순손실		5,839,185,759		849,414,506	
II. 결손금처리액			-		-
III. 차기이월미처리결손금			6,689,075,282		849,889,523

8. 배당금

당기중 지급된 배당금은 없습니다.

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	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	234,646	-	-	234,646
장기차입금	-	-	183,115,200	183,115,200
임대보증금	-	-	119,051,666	119,051,666
합 계	234,646	-	302,166,866	302,401,512

(전기말)

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	110,000	-	-	110,000
선수금	11,341,418	-	-	11,341,418
합 계	11,451,418	-	-	11,451,418

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 유동성위험을 관리하고 있습니다.

10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	15,419	-
감가상각비	3,063,923	-
세금과공과	255,691	78,861
합 계	3,335,033	78,861

11. 현금흐름표

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

(2) 당분기 및 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당기	전기
건설중인자산의 본계정 대체	309,446,625	-