

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

(제 5 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2020.03.30

회 사 명 :	(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	장은재 (인)		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-0491	
	(홈페이지)	http://reitpia.com/	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책) C1
	(전화번호)	02-528-0491	성명 최지현 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책) C1
	(전화번호)	02-528-0491	성명 최지현 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2015.06.26
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.12.31 (단위: 원)
총자산	569,357,719,993
자본금	130,900,000,000
부채	458,106,614,272
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	(주)엔에이치투자증권
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 존속기간 : 별도 정함이 없음 - 해산사유 <ul style="list-style-type: none"> ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동 사항, 주요 자산취득일

- 2015.06.26 발기인총회 개최
회사설립(자본금 5억원)
- 2015.08.10 자산관리위탁계약 체결 [(주)대한토지신탁]
자산보관위탁계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]
일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2015.09.25 국토교통부 영업인가
- 2015.10.28 증자 [증자 후 자본금 1,309억원]
대출 약정 [4,320억원]
공사도급계약 체결 [(주)금성백조주택]
- 2015.10.30 토지매매계약 체결 [한국토지주택공사→에미지뉴스테이]
- 2015.12.02 주택건설사업계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2015.12.08 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2015.12.31 착공
- 2016.03.30 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2016.06.01 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2016.12.16 주택도시기금대출 약정 체결(1,770억원)
- 2017.05.18 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2018.07.25 자산관리위탁 변경계약 체결 [(주)대한토지신탁]
- 2018.09.28 사용승인
- 2018.10.18 자산보관위탁 변경계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]
- 2018.10.26 입주개시
- 2018.11.06 상가매각계약서 체결[(주)환경씨엔씨]
- 2019.03.28 자산보관위탁 변경계약 체결[(주)엔에이치투자증권]

나) 상호의 변경

제1기 정기주주총회(2016.03.30) 부동산투자회사법개정에 따른 상호 변경 승인

변경 전 : 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대개발전문위탁관리부동산투자회사

변경 후 : 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음.

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
주식회사 금성백 조주택	160111-0017304	1981.02 창립 1992.11 설립(구.무진건설) 2002.05 예미지 브랜드 런칭	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	장은재	1984.10.14	현 하나세무회계 차장	결격사 유 없음
기타비상무 이사	이수민	1992.10.06	현 하나세무회계 대리	결격사 유 없음
기타비상무 이사	윤흥수	1968.01.10	현 금성백조주택 이사	결격사 유 없음
감사	이준섭	1971.03.26	현 우일회계법인 대표공인회계사	결격사 유 없음

※ 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

[2019.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	7,860,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	18,320,000	5,000	5,000	

(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 등을 기재)

회사는 삼천만(30,000,000) 주를 넘지 않는 범위 내에서 에이종 우선주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 비참가적이고 의결권이 있다.

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			
2015.06. 26	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2015.10. 28	증자	보통주	7,760,000	5,000	5,000	38,800,000,000	39,300,000,000	7760.00%
2015.10. 28	증자	종류주	18,320,000	5,000	5,000	91,600,000,000	130,900,000,000	18320.00%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국(주택도시보증공사)의 운임, 관리, 자인, 국토교통부장관의 수탁의 대리인, 주택도시보증공사(주)의 대표이사(임)	최대주주	내국인	대한민국	기관	제17호	종류주	18,320,000			18,320,000	
							(69.98%)			(69.98%)	

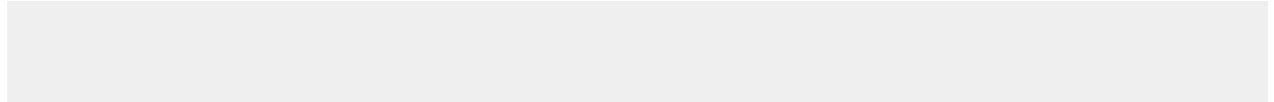
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	주식회사 금성백 택	내국인	대한 민국	기관	해 당 사 항 없 음	보통주	7,860,000	30.02%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	18,320,000	69.98%	
주요주주	1	50.00%	7,860,000	30.02%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	26,180,000	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

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회
의 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하
지 아니한다.

회사가 정관 제52조 제1항에 따라 이익을 배당할 때 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사
법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다.

배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료
일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결
정한다.

회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월
이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하
지 아니한다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료한다.

회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익	-7,201,745,057	-5,863,562,090	-5,589,156,578	- 337,479,586
상법상 배당가능이익	-20,288,894,077	-13,087,149,020	-7,223,586,930	- 1,634,430,352
당기감가상각비 등	8,281,332,804	2,760,444,268	-	-
이익배당한도	-12,007,561,273	-10,326,704,752	-7,223,586,930	- 1,634,430,352
배당금	0	0	0	0
주당배당금	0	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 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

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	502,211	76.90	493,165	86.62	86.62
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	144,307	22.10	74,697	13.12	13.12
기타 자산	6,511	1.00	1,495	0.26	0.26
총계	653,030	100.00	569,358	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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	김포한강예미 지	경기도 김포시 김포 한강9로 11 (구래동)	2018.09.28	2018.09.28	장기차입금 234,100백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



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	김포한강예 미지	172,838	331,253	116				11,042		493,165



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	김포한강예미지	264,165.68	263,267.51	99.66%	1,764



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 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	우리은행(자본금)	변동이율		2,706	
보통예금	KB국민은행(운영)	변동이율		961	
보통예금	KB국민은행(수입금)	변동이율	1,799	6,293	
보통예금	KB국민은행(보증금)	변동이율	141,291	16,175	
보통예금	KB국민은행(CMS)	변동이율	1,217	1,264	
정기예금	KB국민은행	1.55		35,000	
정기예금	KB국민은행	1.58		12,000	
정기예금	KB국민은행	변동이율		298	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	선급비용	1,177	1,177	
	매출채권	192	192	
	기타	126	126	

*기타자산의 기타종목에는 선급금(8백만원)과 선납세금(118백만원)이 포함되어진 금액임

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	에미지 기업 형 임대주택 내 상가 16세대	경기도 김포시 김포한강9로 11(구래동)	2019.03.2 8	6,420		

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	우리은행(자본금)	변동이율		0
보통예금	KB국민은행(운영)	변동이율		0
보통예금	KB국민은행(수입 금)	변동이율	0	0
보통예금	KB국민은행(보증 금)	변동이율	0	0
보통예금	KB국민은행(CMS)	변동이율	0	0
정기예금	KB국민은행	1.55		0
정기예금	KB국민은행	1.58		0
정기예금	KB국민은행	변동이율		0

4. 기타 자산 변경내역

계정과목 :	당기 금액	/	전기 금액
매출채권 :	191,605,473원	/	63,897,175원
재고자산 :	0원	/	1,450,976,227원
선급비용 :	1,177,415,415원	/	4,972,375,057원
선급금 :	8,000,000원	/	0원
선급법인세 :	118,017,080원	/	23,813,710원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	6,184,520,750	53.79%	
	분양수익 (처분수익)	3,811,592,259	33.15%	상가매각차익
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	766,346,387	6.67%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		734,545,616	6.39%	
총 수 익		11,497,005,012	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

1) 분양수익에서 분양원가를 제외한 처분손익을 기재함

II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	김포한강에미지	6,184,520,750	100.00%	



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명		취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
1	에미지 기업형 임대주택 내 상가 16세대	2,215,336,741			2,215,336,741	6,026,929,000	3,811,592,259	100.00%	

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

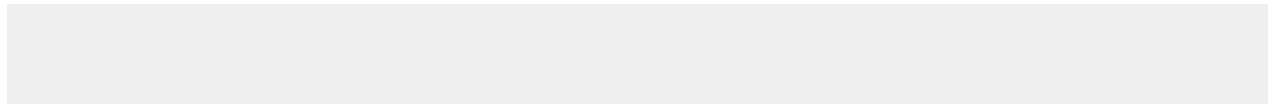
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행(자본금)	변동이율		30,363,629	
보통예금	KB국민은행(총당금)	변동이율		9,204	
보통예금	KB국민은행(운용)	변동이율		9,012,724	
보통예금	KB국민은행(수입금)	변동이율		59,903,084	
보통예금	KB국민은행(보증금)	변동이율		502,331,676	
보통예금	KB국민은행(CMS)	변동이율		1,295,936	
정기예금	KB국민은행	1.79		163,430,134	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가	2,215,336,741	10.59%	
	감가상각비	8,281,332,804	39.60%	
	기타비용	2,654,645,139	12.69%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		7,762,772,126	37.12%	
총비용		20,914,086,810	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

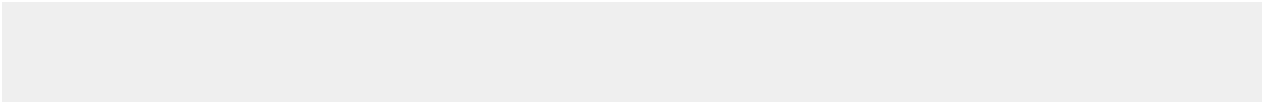
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	김포한강에미지	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가증권1	현금
분양원가	2,215,336,741	2,215,336,741			
급여	3,600,000	3,600,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	218,181,816	218,181,816			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	380,280,000	380,280,000			
자산보관수수료	30,000,000	30,000,000			
일반사무 위탁수수료	80,000,000				
기타지급수수료	223,748,230	223,748,230			
유형자산 감가상각비	8,281,332,804	8,281,332,804			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	747,601,167	747,601,167			
광고선전비	454,576,742	454,576,742			
보험료	12,513,503	12,513,503			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	311,311,095	311,311,095			
청소비					
수도광열비	137,362,606	137,362,606			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	142,476,100	135,469,980			

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

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		80,000,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		7,006,120



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		매월 금 이천만원 (₩ 20,000,000) (VAT포함) 매월 25일 선불로 지급	218,181,816
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스	<개발기간> (1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 건물보존등기일까지) 연간 금 오천만원 (₩50,000,000) (VAT별도) 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급 <운용기간> (건물 보존등기일의 익일부터 계약종료일까지) 연간 금 팔천만원(₩80,000,000) (VAT별도) 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	80,000,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권	연간 금 삼천만원 (₩ 30,000,000) (VAT별도) 매 분기 단위로 분기 종료 후 청구일로부터 7일 이내 지급	30,000,000
시설관리회사	위탁보수	우리관리(주)	계약일로부터 2년간 매월 금 일백육십만원 (₩ 1,600,000) (VAT별도) 매월 25일 청구서 제출 후 익월 10일까지 지급	19,200,000
임대관리회사	위탁보수	주식회사 젠스타	임주지정기간 개시일로부터 계약기간 만료시까지 매월 금 삼천구만원정(₩30,090,000) (VAT별도) 매 월말 청구서 제출 후 익월 20일까지 지급	361,080,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				708,461,816

*당해 분기 손익 상의 비용 기준으로 기재함.

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

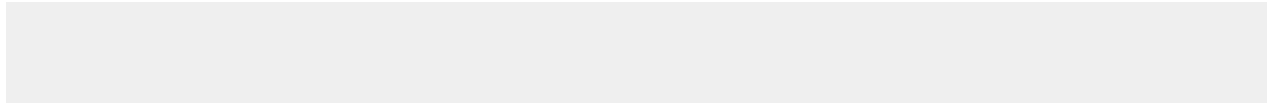
구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2 기
당해회사수익률	-5.50	-4.48	-4.27	-0.26

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

※ 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

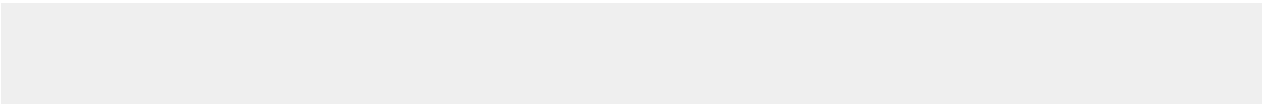
당기 제 5 기 기말 기준일 2019.12.31 현재
 전기 제 4 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기 기말		제 4 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		75,893,590,422		150,818,340,898
1) 현금및현금성자산	74,398,552,454		144,307,278,729	
3) 매출채권	191,605,473		63,897,175	
8) 선급금	8,000,000			
9) 선급비용	1,177,415,415		4,972,375,057	
11) 선급법인세	118,017,080		23,813,710	
14) 재고자산	0		1,450,976,227	
기타			1,450,976,227	
2. 비유동자산		493,464,129,571		502,211,166,937
1) 장기금융상품	298,655,952			
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	493,165,473,619		502,211,166,937	
토지	172,953,938,216		173,718,298,730	
건물	331,253,312,475		331,253,312,475	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-11,041,777,072		-2,760,444,268	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		569,357,719,993		653,029,507,835
1. 유동부채		131,766,124		1,951,508,996
4) 기타선수금	4,584,711		1,783,952,983	
6) 미지급금	68,841,700		65,201,741	
7) 미지급비용	58,287,743		82,236,102	
8) 예수금	51,970		20,118,170	
2. 비유동부채		457,974,848,148		532,625,148,061
3) 장기차입금	234,100,000,000		376,400,000,020	
5) 비유동보증금	223,576,200,000		156,225,148,041	
9) 기타비유동부채	298,648,148			
부 채 총 계		458,106,614,272		534,576,657,057
1. 자본금		130,900,000,000		130,900,000,000
1) 보통주자본금	39,300,000,000		39,300,000,000	
2) 종류주자본금	91,600,000,000		91,600,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-639,999,798		-639,999,798
1) 주식할인발행차금	-639,999,798		-639,999,798	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-19,008,894,481		-11,807,149,424
자 본 총 계		111,251,105,721		118,452,850,778

부 채 및 자 본 총 계		569,357,719,993		653,029,507,835
---------------	--	-----------------	--	-----------------



II. 손익계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

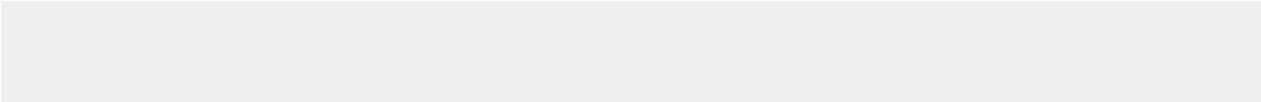
과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,775,000,320	12,211,449,750	650,415,350	650,415,350
1) 분양수익		6,026,929,000		
2) 임대료수익	1,775,000,320	6,184,520,750	650,415,350	650,415,350
II. 영업비용	2,897,700,027	13,238,320,804	3,735,499,810	4,866,964,415
1) 분양원가		2,215,336,741		
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	54,545,454	218,181,816	216,969,695	218,181,816
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	33,282,600	350,190,000	75,554,258	96,254,469
8) 자산보관수수료	7,500,000	30,000,000	29,833,333	30,000,000
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	80,000,000	54,674,277	54,952,053
10) 기타지급수수료	29,998,880	223,748,230	983,197,669	1,100,285,962
11) 유형자산감가상각비	2,070,333,201	8,281,332,804	2,068,269,851	2,760,444,268
14) 세금과공과	42,198,155	747,601,167	142,784,607	412,437,357
15) 광고선전비	301,347,771	484,666,742	8,500,000	19,393,584
16) 보험료	6,968,958	12,513,503	36,445,720	38,897,460
21) 수선유지비	301,280,948	311,311,095		
23) 수도광열비	14,258,300	137,362,606	77,883,080	89,971,971
29) 기타영업비용	15,085,760	142,476,100	40,487,320	42,545,475
III. 영업이익	-1,122,699,707	-1,026,871,054	-3,085,084,460	-4,216,549,065
IV. 영업외수익	65,710,445	1,500,892,003	583,476,541	1,298,539,843
1) 이자수익	55,175,875	766,346,387	146,345,883	169,299,359
10) 기타영업외수익	10,534,570	734,545,616	437,130,658	1,129,240,484
V. 영업외비용	1,573,452,101	7,675,766,006	2,885,347,336	2,945,552,868
1) 이자비용	1,568,700,651	7,386,950,650	2,727,522,613	2,784,486,435
10) 기타영업외비용	4,751,450	288,815,356	157,824,723	161,066,433
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-2,630,441,363	-7,201,745,057	-5,386,955,255	-5,863,562,090
VIII. 당기순이익(손실)	-2,630,441,363	-7,201,745,057	-5,386,955,255	-5,863,562,090
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-2,630,441,363	-7,201,745,057	-5,386,955,255	-5,863,562,090
X I. 주당이익	-100	-275	-206	-224

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
전기 제 4기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	처분예정일	2020.03.27	처분확정일	2019.03.29
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-19,008,894,481		-11,807,149,424
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-11,807,149,424		-5,943,587,334	
2. 당기순이익(손실)	-7,201,745,057		-5,863,562,090	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-19,008,894,481		-11,807,149,424



IV. 현금흐름표

당기 제 5기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		71,626,913,231		141,409,550,192
1. 당기순이익(손실)		-7,201,745,057		-5,863,562,090
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		8,579,980,952		2,760,444,268
감가상각비	8,281,332,804		2,760,444,268	
기타	298,648,148			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		70,248,677,336		144,512,668,014
재고자산의 변동	1,450,976,227			
금융상품의 변동	-298,655,952			
매출채권의 변동	-127,708,298		-63,897,175	
선급금의 변동	-8,000,000			
선급비용의 변동	3,794,959,642		-643,980,816	
기타선수금의 변동	-1,779,368,272		1,783,952,983	
미지급금의 변동	3,639,959		64,594,821	
미지급비용의 변동	-23,948,359		70,236,102	
예수금의 변동	-20,066,200		-3,196,245	
보증금의 변동	67,351,051,959		143,305,794,664	
기타	-94,203,370		-836,320	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		764,360,514		-94,098,137,779
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		764,360,514		0
유형자산의 처분	764,360,514			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		-94,098,137,779
유형자산의 취득			94,098,137,779	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-142,300,000,020		92,900,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		92,900,000,000
장기차입금의 차입			92,900,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-142,300,000,020		0
장기차입금의 상환	142,300,000,020			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-69,908,726,275		140,211,412,413
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-69,908,726,275		140,211,412,413
VII. 기초 현금및현금성자산		144,307,278,729		4,095,866,316
VIII. 기말 현금및현금성자산		74,398,552,454		144,307,278,729

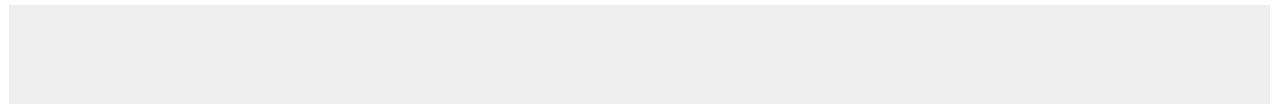
V. 자본변동표

당기 제 5기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2018.01.01(전기 초)	130,900,000, 000	- 639,999,798			- 5,943,587,33 4		124,316,412,86 8
당기순손익					- 5,863,562,09 0		-5,863,562,090
2018.12.31(전기 말)	130,900,000, 000	- 639,999,798			- 11,807,149,4 24		118,452,850,77 8
2019.01.01(당기 초)	130,900,000, 000	- 639,999,798			- 11,807,149,4 24		118,452,850,77 8
당기순손익					- 7,201,745,05 7		-7,201,745,057
2019.12.31(당기 말)	130,900,000, 000	- 639,999,798			- 19,008,894,4 81		111,251,105,72 1



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

가. 사건번호 : 인천지방법원 부천지원 김포시법원 2019차전 74 기타(금전)
나. 채권자 : 강민호(임차인)
다. 채무자 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사
라. 내용 : 임대차계약 해지에 따른 보증금반환 지급명령
마. 진행경과 :
2019.01.14 채권자 보정서 제출 [보고일 : 2019.01.23 / 김포시법원 2019차전74 기타(금전)]
2019.02.27 이의신청서 접수 [김포시법원2019가소51346 기타(금전)]
2019.08.21 원고(강민호)패
2019.09.16 항소인(원고) 항소장 접수
[보고일 : 2019.11.06 / 인천지방법원 2019나66357 기타(금전)]
2019.12.04 조정회부결정

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

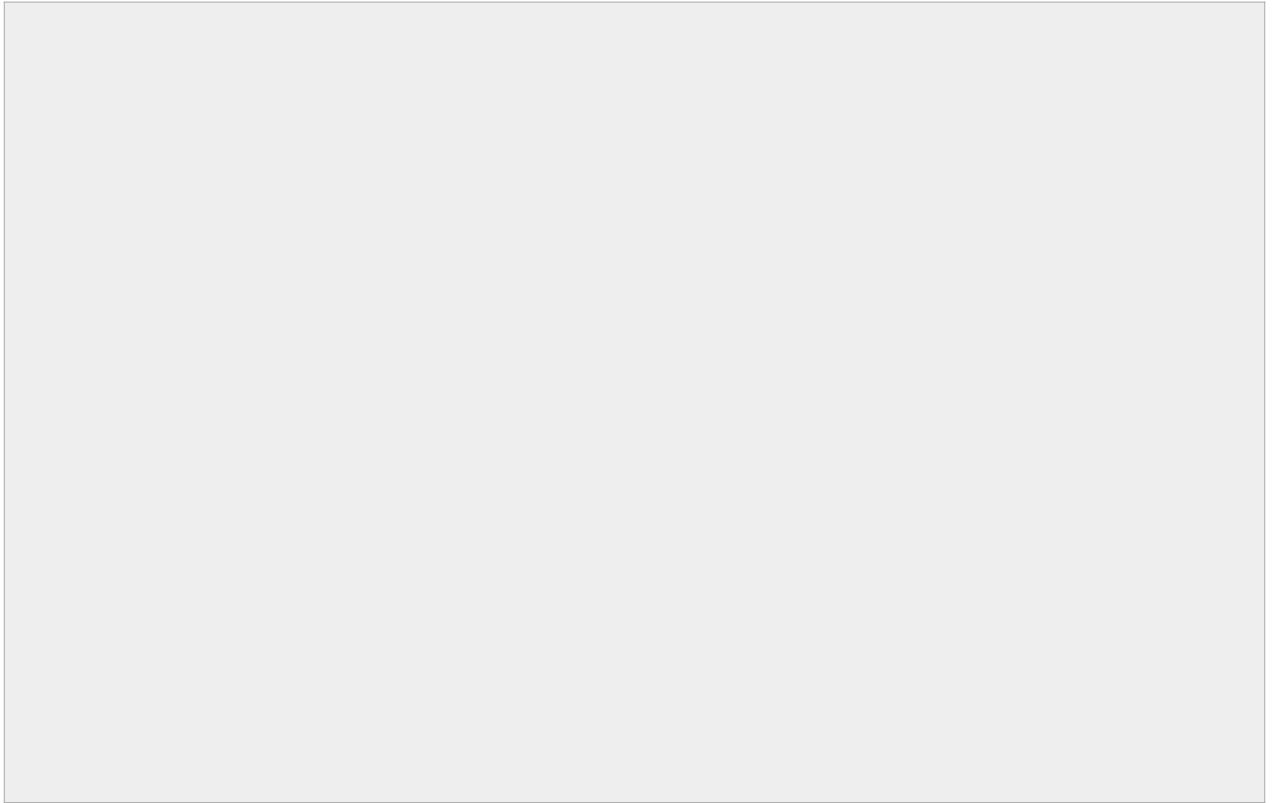
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 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 5(당) 기 2019년 12월 31일 현재

제 4(전) 기 2018년 12월 31일 현재

회사명 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산 투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 6월 26일에 설립되어 2015년 9월 25일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 또한 회사는 2016년 4월 18일에 회사명을 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대개발전문위탁관리부동산투자회사에서 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사로 변경하였습니다. 회사의본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지: 서울특별시 강남구 영동대로 517

1-2. 주요사업 내용: 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분,신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 등의 방법으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당

1-3. 주요주주현황

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)금성백조주택	7,860,000	100.0%	-	0.0%	7,860,000	30.0%
대한민국 (주택도시보증공사의 운영관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.0%	18,320,000	100.0%	18,320,000	70.0%
합계	7,860,000	100.0%	18,320,000	100.0%	26,180,000	100.0%

1-4. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

1-5. 사업개요

구분	내역
사업명	금성백조에미지뉴스테이 기업형 임대주택 개발사업
시행사	주식회사 에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사
시공사	주식회사 금성백조주택
사업부지	경기도 김포시 구래동 소재 김포한강 Ab-04BL
대지면적	96,205.00㎡
연면적	265,322.81㎡
건축규모	지하1층, 지상29층 공동주택1,770세대 및 부대복리시설

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 유형자산에 대한 감가상각비는 아래의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상되고 있습니다.

자산	내용연수
건물	40년

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정

가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초 인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득 원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당기말과 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	74,398,552	144,307,279	
대여금 및 수취채권	장기성예금	298,656	-	
합 계		74,697,208	144,307,279	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
당기초	173,718,299	328,492,868	502,211,167
당기감소	(764,361)	-	(764,361)
감가상각	-	(8,281,332)	(8,281,332)
당기말	172,953,938	320,211,536	493,165,474
취득원가	172,953,938	331,253,313	504,207,251
상각누계액	-	(11,041,777)	(11,041,777)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
전기초	173,601,914	-	239,729,436	413,331,350
전기 취득	116,385	-	92,974,852	93,091,237
대체 및 감소	-	331,253,312	(332,704,288)	(1,450,976)
감가상각	-	(2,760,444)	-	(2,760,444)
전기말	173,718,299	328,492,868	-	502,211,167
취득원가	173,718,299	331,253,312	-	504,971,611
상각누계액	-	(2,760,444)	-	(2,760,444)

(주) 전기 중 임대형 개발 사업이 완공되어 해당 건설중인자산의 장부금액을 건물로 대체하였으며, 일부는 재고자산으로 대체하였습니다.

4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 김포시 김포한강9로 11(구래동)	95,917	172,953,938	155,865,244

<전기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 김포시 김포한강9로 11(구래동)	96,205	173,718,299	147,001,240

5. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말
삼성생명보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	21,412,500	81,412,500
교보생명보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	15,861,112	60,305,555
농업협동조합중앙회(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	6,608,796	25,127,315
한화손해보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	6,608,796	25,127,315
흥국생명보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	6,608,796	25,127,315
대한민국(주택도시기금)(주2)	2016-12-28	2028-12-28	2.50%	177,000,000	159,300,000
합 계				234,100,000	376,400,000

(주1)상기 대출은 중도상환이 가능한 한도대출입니다.

(주2)상기 대출은 2027년 1월 31일 이후, 중도상환시 위약금이 면제됩니다.

한편 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	변경 전 약정한도	변경 후 약정한도
삼성생명보험(주)	3.15%	162,000,000	95,625,000
교보생명보험(주)	3.15%	120,000,000	70,833,333
농업협동조합중앙회	3.15%	50,000,000	29,513,889
한화손해보험(주)	3.15%	50,000,000	29,513,889
흥국생명보험(주)	3.15%	50,000,000	29,513,889
대한민국(주택도시기금)	2.50%	-	177,000,000
합 계		432,000,000	432,000,000

(주)상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다. 2016년 제3차 이사회에서 주택도시기금 대출을 승인하여, 주택도시보증공사가 보증하는 대출한도는 432,000,000천원에서 255,000,000천원으로 감액하고, 주택도시기금과 177,000,000천원(수탁기관 우리은행)을 한도로 하는 대출 약정을 체결하였습니다.

6. 금융부채

당기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	68,842	-	-	68,842
미지급비용	58,288	-	-	58,288
임대보증금	-	41,000	223,535,200	223,576,200
장기차입금	-	-	234,100,000	234,100,000
합 계	127,130	41,000	457,635,200	457,803,330

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	65,202	-	-	65,202
미지급비용	82,236	-	-	82,236
임대보증금	-	41,000	156,184,148	156,225,148
장기차입금	-	-	376,400,000	376,400,000
합 계	147,438	41,000	532,584,148	532,772,586

7. 자본금

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
40,000,000	26,180,000	5,000	130,900,000

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)금성백조주택	7,860,000	100.0%	-	0.0%	7,860,000	30.0%
대한민국 (주택도시시기금의 운용관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.0%	18,320,000	100.0%	18,320,000	70.0%
합계	7,860,000	100.0%	18,320,000	100.0%	26,180,000	100.0%

8. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 5(당) 기	2019년 01월 01일 부터 2019년 12월 31일 까지	제 4(전) 기	2018년 01월 01일 부터 2018년 12월 31일 까지
처리에정일	2020년 03월 27일	처리확정일	2019년 03월 29일

(단위 : 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처리결손금		19,008,894,481		11,807,149,424
1. 전기이월미처리결손금	11,807,149,424		5,943,587,334	
2. 당기순손실	7,201,745,057		5,863,562,090	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		19,008,894,481		11,807,149,424

9. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄이익은 당기순손익과 동일합니다.

10. 주요 약정사항

10-1. 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 자산관리위탁수수료 매월 선급합니다.

10-2. 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

10-3. 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

10-4. 장기차입금 관련 보증

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 255,000,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 2015년 10월 30일부터 2027년 2월 1일

라. 보증료 : 실제 차입금액에 대하여 실제 차입일로부터 대출 상환기일까지 0.283%를 적용하여 일할계산한 금액

10-5. 공사도급계약

회사는 기업형 임대주택사업을 위해 (주)금성백조주택과 건설공사 도급계약을 체결하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

가. 공사명 : 김포 한강 Ab-04BL 기업형 임대주택 신축공사

나. 공사장소 : 경기도 김포시 구래동 소재 김포 한강 Ab-04BL

다. 공사규모 - 대지면적 : 96,205.00㎡

- 건축연면적 : 265,322.81㎡

- 건축규모 : 지하1층, 지상29층 공동주택 1,770세대 및 부대복리시설

라. 공사기간 : 착공신고필증교부일로부터 33개월

마. 공사계약금액 : 298,086 백만원(부가가치세 포함)

11. 보험가입내역

당기말 및 전기말 현재 회사가 가입한 주요 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보험종류	부보금액		보험계약기간	부보처
	당기말	전기말		
주택화재보험	412,133,449	412,133,449	2019.10.26 ~ 2020.10.26	롯데손해보험(주)
어린이놀이시설배상책임보험	1인당 100,000	1인당 100,000		
아파트영업배상책임보험	1인당 100,000	1인당 100,000		

12. 금융비용 자본화

당기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
장기차입금 이자비용	7,386,951	6,926,071
금융수수료	284,379	374,880
합계	7,671,330	7,300,951
운용수익	-	(5,138)
자본화한 금융비용	-	7,295,813
손익계산서 금융비용	7,671,330	2,945,455

한편, 회사가 당기 및 전기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
토지	172,953,938	172,953,938	-
건물	320,211,535	320,211,535	-
이자비용	7,386,951	7,386,951	-
금융수수료	284,379	284,379	-
이자수익	766,346	766,346	-
당기순손익	(7,201,745)	(7,201,745)	-

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
토지	173,718,299	173,718,299	-
건물	332,704,288	325,408,475	7,295,813
이자비용	-	6,926,071	(6,926,071)
금융수수료	-	374,880	(374,880)
이자수익	(169,299)	(174,437)	5,138
당기순손익	(5,863,562)	(13,159,375)	7,295,813

13. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

13-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

13-2. 당기에 납부할 법인세 등은 없으며, 당기의 기업회계상 법인세비용차감전순이익과 세무회계상 과세소득간의 차이 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	일시적차이	일시적차이아님	계
법인세비용차감전순손익			(7,201,745)
익금산입 및 손금불산입	298,648	-	298,648
특별수선충당부채	298,648	-	
손금산입 및 익금불산입	-	-	-
각사업연도소득금액			(6,903,097)
이월결손금공제			-
과세표준			-

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

14. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
임원급여	3,600	3,600
세금과공과금	747,601	412,437
감가상각비	8,281,333	2,760,444
합계	9,032,534	3,176,481

15. 특수관계자와의 주요거래

15-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당 기	전 기
(주)금성백조주택	건설중인자산 취득	-	77,771,853
대한민국(주택도시기금)	건설중인자산 취득	-	3,742,143
	이자비용	4,361,958	-
	금융수수료	273,010	-
합 계		4,634,968	81,513,996

15-2. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당기말	전기말
대한민국(주택도시기금)	장기차입금	177,000,000	159,300,000

16. 재무제표 확정일 등

회사의 제5기 정기주주총회 제출용 재무제표는 2020년 3월 12일자 이사회에서 최종 승인될 예정이며, 2020년 3월 27일에 개최될 정기 주주총회에서 최종확정 및 승인될 예정입니다. 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.