

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

재 무 제 표 에 대 한
감 사 보 고 서

제 7 기

2018년 09월 01일 부터

2019년 02월 28일 까지

제 6 기

2018년 03월 01일 부터

2018년 08월 31일 까지

예교지성회계법인

목 차

감 사 보 고 서	
독립된 감사인의 감사보고서	1
재 무 제 표	4
재 무 상 태 표	5
손 익 계 산 서	7
자 본 변 동 표	8
현 금 흐 름 표	9
주 석	10
내부회계관리제도 검토의견	20

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2019년 04월 26일

감사의견

우리는 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2019년 02월 28일과 2018년 08월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2019년 02월 28일과 2018년 08월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요

하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큼니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과

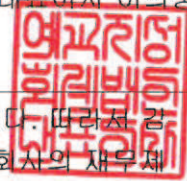
관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

· 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울특별시 강남구 강남대로 334 에셋타워 9층

예교지성회계법인 대표이사 이의웅



이 감사보고서는 감사보고서일(2019년 04월 26일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 대한제1호뉴스테이워터관리부동산투자회사

제 7(당) 기

2018년 09월 01일 부터

2019년 02월 28일 까지

제 6(전) 기

2018년 03월 01일 부터

2018년 08월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 대한제1호뉴스테이워터관리부동산투자회사 대표이사 박충구

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)

(전 화) 02-528-0450

재 무 상 태 표

제 7(당) 기 2019년 02월 28일 현재

제 6(전) 기 2018년 08월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7(당) 기	제 6(전) 기
자산		
I. 유동자산	57,796,730,027	37,754,368,881
(1) 당좌자산	57,796,730,027	37,754,368,881
현금 및 현금성자산	57,014,786,546	37,132,361,835
미수금	323,047,880	188,586,645
미수수익	63,923,969	21,382,470
선급비용	360,016,414	298,632,702
미수법인세환급액	15,739,220	22,371,920
부가세대급금	19,215,998	91,033,309
II. 비유동자산	828,974,743,416	832,557,641,965
(1) 유형자산(주석4)	825,038,542,166	828,410,093,213
토지	499,125,302,164	499,125,302,164
건물	332,750,201,442	332,750,201,442
감가상각누계액	(7,209,587,698)	(3,882,085,683)
비품	440,490,316	440,490,316
감가상각누계액	(67,864,058)	(23,815,026)
(2) 기타비유동자산	3,936,201,250	4,147,548,752
장기선급비용(주석8)	3,936,201,250	4,147,548,752
자산총계	886,771,473,443	870,312,010,846
부채		
I. 유동부채	493,699,260	722,953,491
미지급금(주석8)	202,483,461	568,159,037
미지급비용	108,394,519	149,042,464
예수금	178,428,000	986,000
선수금	4,393,280	4,765,990
II. 비유동부채	643,693,750,000	624,114,200,008
임대선수금	167,150,000	2,205,500,008
장기차입금(주석5)	387,400,000,000	387,400,000,000
임대보증금	256,126,600,000	234,508,700,000
부채총계	644,187,449,260	624,837,153,499
자본		
I. 자본금(주석1,6)	63,496,000,000	63,496,000,000
보통주자본금	30,140,750,000	30,140,750,000

과목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
우선주자본금	33,355,250,000		33,355,250,000	
II. 자본잉여금(주석6)		188,642,528,820		188,642,528,820
주식발행초과금	188,642,528,820		188,642,528,820	
III. 결손금		9,554,504,637		6,663,671,473
미처리결손금(주석6)	(9,554,504,637)		(6,663,671,473)	
자본총계		242,584,024,183		245,474,857,347
부채와자본총계		886,771,473,443		870,312,010,846

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 7(당)기 2018년 09월 01일부터 2019년 02월 28일까지

제 6(전)기 2018년 03월 01일부터 2018년 08월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업수익		6,885,907,190		4,479,190,830
임대수익	6,885,907,190		4,479,190,830	
II. 영업비용		4,721,140,536		5,187,042,489
임원보수(주석9)	1,800,000		1,800,000	
보험료	59,009,630		59,971,599	
감가상각비(주석9)	3,371,551,047		3,351,317,040	
자산관리수수료(주석8)	100,000,000		100,000,000	
자산보관수수료(주석8)	28,500,000		28,500,000	
일반사무수탁수수료(주석8)	40,000,000		40,000,000	
부동산관리위탁수수료(주석8)	198,649,670		219,950,433	
지급수수료	366,201,005		181,128,395	
세금과공과(주석9)	284,078,883		48,256,572	
광고선전비	108,855,000		461,670,000	
공실관리비	94,731,180		485,470,450	
기타비용	67,764,121		208,978,000	
III. 영업이익(손실)		2,164,766,654		(707,851,659)
IV. 영업외수익		300,653,403		786,237,023
이자수익	144,744,655		144,659,147	
잡이익	155,908,748		641,577,876	
V. 영업외비용		5,356,253,221		6,742,056,837
이자비용	5,356,253,221		6,738,743,146	
잡손실	-		3,313,691	
VI. 법인세차감전순이익(손실)		(2,890,833,164)		(6,663,671,473)
VII. 법인세비용(주석10)		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		(2,890,833,164)		(6,663,671,473)

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 7(당)기 2018년 09월 01일부터 2019년 02월 28일까지

제 6(전)기 2018년 03월 01일부터 2018년 08월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2018.03.01(전기초)	63,496,000,000	188,642,528,820	701,428,859	252,839,957,679
배당금	-	-	(701,428,859)	(701,428,859)
당기순이익(손실)	-	-	(6,663,671,473)	(6,663,671,473)
2018.08.31(전기말)	63,496,000,000	188,642,528,820	(6,663,671,473)	245,474,857,347
2018.03.01(당기초)	63,496,000,000	188,642,528,820	(6,663,671,473)	245,474,857,347
당기순이익(손실)	-	-	(2,890,833,164)	(2,890,833,164)
2018.08.31(당기말)	63,496,000,000	188,642,528,820	(9,554,504,637)	242,584,024,183

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 7(당)기 2018년 09월 01일부터 2019년 02월 28일까지

제 6(전)기 2018년 03월 01일부터 2018년 08월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7(당) 기	제 6(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	19,882,424,711	189,444,121,797
1. 당기순이익(손실)	(2,890,833,164)	(6,663,671,473)
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	3,371,551,047	3,351,317,040
감가상각비	3,371,551,047	3,351,317,040
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	19,401,706,828	192,756,476,230
미수금의감소(증가)	(134,461,235)	(185,938,905)
미수수익의감소(증가)	(42,541,499)	613,400
선급비용의감소(증가)	(61,383,712)	(179,993,234)
미수법인세환급액의감소(증가)	6,632,700	(10,334,534)
부가세대급금의감소(증가)	71,817,311	(91,686,776)
장기선급비용의감소(증가)	211,347,502	(4,147,548,752)
미지급금의증가(감소)	(365,675,576)	496,547,937
미지급비용의증가(감소)	(40,647,945)	88,734,337
예수금의증가(감소)	177,442,000	650,000
부가세예수금의증가(감소)	-	653,467
선수금의증가(감소)	(372,710)	4,765,990
임대선수금의증가(감소)	30,917,649,992	198,274,613,300
임대보증금의증가(감소)	(11,338,100,000)	(1,494,600,000)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	-	(423,870,986)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	16,619,330
장기금융상품의 감소	-	16,619,330
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-	(440,490,316)
비품의 취득	-	440,490,316
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	-	(329,521,828,859)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	150,600,000,000
장기차입금의 증가	-	150,600,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-	(480,121,828,859)
유동성장기차입금의 상환	-	479,420,400,000
배당금의 지급	-	701,428,859
IV. 현금의 증가(감소)(I + II + III)	19,882,424,711	(140,501,578,048)
V. 기초의 현금	37,132,361,835	177,633,939,883
VI. 기말의 현금	57,014,786,546	37,132,361,835

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 7(당) 기 2019년 02월 28일 현재

제 6(전) 기 2018년 08월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 04월 21일에 설립되어 2015년 08월 20일에 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(삼성동, 아셈타워 26층)이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 63,496,000천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 6개월(매년 9월 1일에 개시하여 2월 28일에 종료하고(29일이 존재하는 경우, 29일 종료) 3월 1일에 개시하여 8월 31일에 종료)입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
주식회사 한화건설	보통주	6,028,150	30,140,750	47.47%
대한민국 (주택도시기금, 주택도시기금의 운용· 관리자인 국토교통부장관의 대리인 주 택도시보증공사)	우선주	6,671,050	33,355,250	52.53%
합계		12,699,200	63,496,000	100.00%

2. 중요한 회계처리방침

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

한편, 당사의 2018년 8월 31일로 종료되는 회계연도의 재무제표는 2018년 11월 30일자 주주총회에서 확정될 예정입니다.

(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 상법제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 사용이 제한된 예금

보고기간종료일 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 당기중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
토지	499,125,302	-	-	-	-	499,125,302
건물	328,868,116	-	-	-	(3,327,502)	325,540,614
비품	416,675	-	-	-	(44,049)	372,626
합계	828,410,093	-	-	-	(3,371,551)	825,038,542

(2) 전기중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
토지	499,125,302	-	-	-	-	499,125,302
건물	332,195,617	-	-	-	(3,327,502)	328,868,116
비품	-	440,490	-	-	(23,815)	416,675
합계	831,320,919	440,490	-	-	(3,351,317)	828,410,093

(3) 당사는 당기말 현재 유형자산에 대하여 재산종합보험 등에 가입하고 있습니다.

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정 한도	당기말	전기말
삼성생명보험	연 3.28%	만기일시상환	2026-02-28	170,000,000	150,600,000	150,600,000
우리은행(*)	국토교통부의 자금 운용계획에 의한 이 자율	만기일시상환	2026-03-02	236,800,000	236,800,000	236,800,000
합계					387,400,000	387,400,000

(*) 주택도시기금의 수탁은행

6. 자본

(1) 자본금의 내역

보고기간종료일 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당 기
① 발행할 주식의 총수	100,000,000주
② 1주당 액면금액	5,000원
③ 발행한 주식의 수 :	
보통주	6,028,150주
우선주	6,671,050주

(2) 자본금 및 주식발행초과금의 변동내역

당사의 자본금 및 주식발행초과금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	자본금		주식발행초과금
	보통주	우선주	
설립시	500,000	-	-
유상증자(주1)	10,125,000	11,500,000	64,751,974
유상증자(주2)	19,515,750	21,855,250	123,890,555
당기말	30,140,750	33,355,250	188,642,529

(주1) 당사는 2015년 10월 1일자에 발행가액 20,000원으로 우선주 46,000백만원(2,300,000주), 보통주 40,500백만원(2,025,000주)을 증자하였으며, 할증발행으로 인한 주식발행초과금 64,875백만원은 증자 관련 비용(주식할인발행차금)과 상계하였습니다.

(주2) 당사는 2018년 2월 21일자에 발행가액 20,000원으로 우선주 87,421백만원(4,371,050주), 보통주 78,063백만원(3,903,150주)을 증자하였으며, 할증발행으로 인한 주식발행초과금 124,113백만원은 증자 관련 비용(주식할인발행차금)과 상계하였습니다.

(3) 종류주식(우선주식)

당사는 종류주식에 대하여 보통주에 우선하여 주주간협약서에 따라 배당금을 지급합니다. 우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 비참가적 우선주입니다.

또한 청산시 잔여재산을 분배하는 경우 종류주식의 누적된 미배당금액, 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률이 주주간협약서 상 수익률에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액을 분배하고 남은 잔여재산은 모두 보통주식에 대하여 분배합니다.

(4) 이익준비금

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

(5) 결손금처리계산서

당사의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 7(당)기	2018년 09월 01일 부터	제 6(전)기	2018년 03월 01일 부터
	2019년 02월 28일 까지		2018년 08월 31일 까지
처리에정일	2019년 05월 31일	처리확정일	2018년 11월 29일

과 목	제 7(당)기		제 6(전기)	
I. 미처리결손금		9,554,504,637		6,663,671,473
전기이월결손금	6,663,671,473		-	
당기순손실	2,890,833,164		6,663,671,473	
II. 이익잉여금처분액		-		-
III. 차기이월결손금		9,554,504,637		6,663,671,473

7. 특수관계자와의 거래

(1) 당기와 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 없습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 없습니다.

8. 주요약정사항

보고기간 종료일 현재 당사의 주요약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	내용
매입보수	1,700,000천원
자산운용보수	- 건설기간 : 수수료 없음 - 운영기간 : 소유권을 취득한 날과 부동산의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래한 날의 다음날부터 청산등기일까지의 기간은 연간 200,000천원으로 함

(2) 일반사무위탁계약

당사는 신한아이타스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 10,000천원(운영기간에는 80,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 흥국생명보험 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관계약을 체결하여 건설기간에는 연간 10,000천원(운영기간에는 57,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 주식회사 신영에셋과 당사 소유의 부동산의 임대계약관리, 주거서비스 개발 및 운영, 관리실적 및 자료의 제공 등의 업무에 대한 위탁관리계약을 체결하여 월간 35,000천원을 보수로 하여 익월 10일에 지급하는 것을 약정하고 있습니다.

(5) 타인으로부터 제공받은 지급보증

당기말 현재 당사는 장기차입금 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

(6) 한도대출약정

당사는 임대주택사업 관련 기존 대출금의 상환재원과 제 사업비 등을 조달하기 위하여 삼성생명보험 주식회사와 170,000백만원 한도의 대출약정을 체결하였습니다.

9. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당 기	전 기
임원보수	1,800	1,800
감가상각비	3,371,551	3,351,317
세금과공과	284,079	48,257
합계	3,657,430	3,401,374

10. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

11. 현금흐름표

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

(2) 당기중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
거래내용	당 기	전 기
임대선수금의 보증금 대체	32,956,000	219,987,200

내부회계관리제도 검토의견

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대표이사 귀하

2019년 04월 26일

우리는 첨부된 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 2019년 02월 28일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는 데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 “ 2019년 02월 28일 현재 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2019년 02월 28일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다”고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영자의 내부회계관리제도의 운영실태보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다. 그러나 회사는 비상장대기업으로서 경영자의 내부회계관리제도 구축과 운영, 그리고 이에 대한 운영실태평가보고는 내부회계관리제도 모범규준 제5장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 상장대기업보다는 현저하게 완화된 방식으로 이루어 졌습니다. 따라서 우리는 내부회계관리제도 검토기준 중 '14. 중소기업 등에 대한 검토특례'에 따라 검토를 실시하였습니다.

회사의 내부회계관리제도는 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 기업 회계기준에 따라 작성한 재무제표의 신뢰성에 대한 합리적인 확신을 줄 수 있도록 제정한 내부회계관리규정과 이를 관리·운영하는 조직을 의미합니다. 그러나 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜

목표시를 적발하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용을 기초로 미래기간의 내용을 추정시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있다는 점을 고려하여야 합니다.

경영자의 내부회계관리제도 운영실태보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준 제5장 ‘중소기업에 대한 적용’의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

서울특별시 강남구 강남대로 334 에셈타워 9층
예교지성회계법인 대표이사 이의웅