

주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이
위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감 사 보 고 서

제 7 (당)기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 6 (전)기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 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	6
자 본 변 동 표	7
현 금 흐름 표	8
주 석	9
외부감사 실시내용	22

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이워탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이워탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일과 2022년 12월 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 2023년 12월 31일과 2022년 12월 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 필요하다고 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 불확

실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사 보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구 받고 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

예교지성회계법인 대표이사 이의웅



2024년 03월 20일

이 감사보고서는 감사보고서일(2024년 03월 20일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 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 대한제 **16**호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사

제 7(당)기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 6 (전)기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 대한제**16**호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사 대표이사 유기옥

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 영동대로 517 26층, 33층(삼성동 아셈타워)
(전 화) 02-528-0530

재 무 상 태 표

제 7 (당)기 2023년 12월 31일 현재

제 6 (전)기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이워터관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당)기	제 6(전)기
자산		
I. 유동자산	10,520,152,041	22,974,702,798
(1) 당좌자산	10,520,152,041	22,974,702,798
현금및현금성자산	9,094,470,889	21,534,253,185
단기금융상품(주석3)	209,081,519	-
매출채권	77,184,947	61,089,746
미수수익	468,469	1,190,253
미수금	620,278	1,691,629
선수관리비	322,060,000	322,060,000
선급금	-	81,818
선급비용	814,370,179	1,050,519,137
미수법인세환급액	1,895,760	3,817,030
II. 비유동자산	226,694,492,064	229,457,450,436
(1) 유형자산(주석4)	226,694,492,064	229,457,450,436
토지	97,526,187,120	97,526,187,120
건물	138,143,110,847	138,143,110,847
감가상각누계액	(8,974,805,903)	(6,211,847,531)
자산총계	237,214,644,105	252,432,153,234
부채		
I. 유동부채	253,992,682	284,611,024
미지급금(주석7,9)	30,680,610	60,409,229
예수금	3,304,458	16,671,350
미지급비용(주석9,12)	220,007,614	207,530,445
II. 비유동부채	201,837,773,769	211,887,600,000
장기차입금(주석5,9,12)	111,800,000,000	121,800,000,000
임대보증금(주석9)	89,781,200,000	90,087,600,000
특별수선충당금	256,573,769	-
부채총계	202,091,766,451	212,172,211,024
자본		
I. 자본금(주석6)	14,158,750,000	14,158,750,000
보통주자본금	4,060,000,000	4,060,000,000
우선주자본금	10,098,750,000	10,098,750,000
II. 자본잉여금(주석6)	42,396,859,120	42,396,859,120
주식발행초과금	42,396,859,120	42,396,859,120
III. 결손금(주석6)	21,432,731,466	16,295,666,910
미처리결손금	(21,432,731,466)	(16,295,666,910)
자본총계	35,122,877,654	40,259,942,210
부채 및 자본총계	237,214,644,105	252,432,153,234

"재무제표 주석 참조"

손 익 계 산 서

제 7(당)기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 6(전)기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이워터관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당)기		제 6(전)기	
I. 영업수익		2,689,362,916		2,516,803,628
임대료수익	2,689,362,916		2,516,803,628	
II. 영업비용		4,257,567,602		3,934,739,421
급여(주석10)	15,600,000		15,600,000	
자산관리수수료(주석7, 12)	223,080,000		223,080,000	
자산보관수수료(주석7)	32,000,000		32,000,000	
일반사무수탁수수료(주석7)	60,000,000		60,000,000	
부동산위탁수수료	211,200,000		211,200,000	
세금과공과(주석10)	395,848,727		370,319,930	
공과세대관리비	8,128,820		5,111,740	
시설관리수수료	14,553,000		18,252,000	
수도광열비	172,320		37,389	
감가상각비(주석10)	2,762,958,372		2,762,958,372	
수선비	10,048,196		-	
보험료	25,698,172		27,485,699	
지급수수료(주석12)	239,811,221		207,314,451	
일반관리비	1,895,005		1,379,840	
특별수선충당금전입액	256,573,769		-	
III. 영업손실		1,568,204,686		1,417,935,793
IV. 영업외수익		18,020,759		33,181,429
이자수익	11,589,130		24,641,001	
잡이익	6,431,629		8,540,428	
V. 영업외비용		3,586,880,629		3,913,294,711
이자비용(주석12)	3,586,875,973		3,913,294,709	
잡손실	4,656		2	
VI. 법인세차감전순손실		5,137,064,556		5,298,049,075
VII. 법인세비용(주석8)		-		-
VIII. 당기순손실		5,137,064,556		5,298,049,075

"재무제표 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 7(당)기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 6(전)기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이워터관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2022년 01월 01일(전기초)	14,158,750,000	42,396,859,120	(10,997,617,835)	45,557,991,285
당기순이익(손실)	-	-	(5,298,049,075)	(5,298,049,075)
2022년 12월 31일(전기말)	14,158,750,000	42,396,859,120	(16,295,666,910)	40,259,942,210
2023년 01월 01일(당기초)	14,158,750,000	42,396,859,120	(16,295,666,910)	40,259,942,210
당기순이익(손실)	-	-	(5,137,064,556)	(5,137,064,556)
2023년 12월 31일(당기말)	14,158,750,000	42,396,859,120	(21,432,731,466)	35,122,877,654

"재무제표 주석 참조"

현금흐름표

제 7(당)기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 6(전)기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이워터관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7(당)기	제 6(전)기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	(1,924,300,777)	(2,519,615,111)
1. 당기순손실	(5,137,064,556)	(5,298,049,075)
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	3,019,532,141	2,762,958,372
감가상각비	2,762,958,372	2,762,958,372
특별수선충당금전입	256,573,769	-
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	193,231,638	15,475,592
매출채권의 감소(증가)	(16,095,201)	(20,784,866)
미수수익의 감소(증가)	721,784	145,608
미수금의 감소(증가)	1,071,351	76,291
선급금의 감소(증가)	81,818	(81,818)
선급비용의 감소(증가)	236,148,958	102,717,907
미수법인세환급액의 감소(증가)	1,921,270	3,297,130
미지급금의 증가(감소)	(29,728,619)	7,484,729
예수금의 증가(감소)	(13,366,892)	(1,324,795)
미지급비용의 증가(감소)	12,477,169	(76,054,594)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(515,481,519)	(1,601,800,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	11,129,400,000	5,863,000,000
임대보증금의 증가	11,129,400,000	5,863,000,000
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(11,644,881,519)	(7,464,800,000)
임대보증금의 감소	11,435,800,000	7,464,800,000
단기금융상품의 증가	209,081,519	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(10,000,000,000)	-
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(10,000,000,000)	-
장기차입금의 감소	10,000,000,000	-
IV. 현금의 증가(감소)(I +II+III)	(12,439,782,296)	(4,121,415,111)
V. 기초의 현금	21,534,253,185	25,655,668,296
VI. 기말의 현금	9,094,470,889	21,534,253,185

"재무제표 주석 참조"

주식

제 7 (당)기 : 2023년 12월 31일 현재

제 6 (전)기 : 2022년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 6월 5일에 설립되어 2018년 3월 2일에 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, 33층(삼성동, 아셈타워)이며, 당기말 현재 납입자본금은 14,158,750천원입니다.

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

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	보통주		에이종종류주식(*1)		비종종류주식(*1)		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
금호건설(주)	703,000	86.58%	-	0.00%	-	0.00%	703,000	24.83%
대한토지신탁(주)	75,000	9.23%	-	0.00%	-	0.00%	75,000	2.65%
(주)에스엘플랫폼 (구.주신영에셋)	25,000	3.08%	-	0.00%	-	0.00%	25,000	0.88%
(주)두잉씨앤에스	9,000	1.11%	-	0.00%	-	0.00%	9,000	0.32%
(주)민간임대허브제4호 위탁관리부동산투자회사	-	0.00%	1,949,750	100.00%	-	0.00%	1,949,750	68.85%
삼성생명보험(주)	-	0.00%	-	-	70,000	100.00%	70,000	2.47%
합계	812,000	100.00%	1,949,750	100.00%	70,000	100.00%	2,831,750	100.00%

(*1) 당사의 종류주식은 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적 참가적(비종종류주식은 비참가적) 종류주식이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

한편, 당사의 2023년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 재무제표는 2024년 3월 29일 주주총회에서 확정될 예정입니다.

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 보고기간 종료일 현재 이연법인세자산 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.

(6) 차입원가자본화

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

3. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당기말	전기말	비고
단기금융상품	209,082	-	특별수선충당금 적립계좌

4. 유형자산

(1) 당기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)						
과목	당기초	취득	처분	대체	감가상각비	당기말
토지	97,526,187	-	-	-	-	97,526,187
건물	131,931,264	-	-	-	(2,762,958)	129,168,306
합계	229,457,451	-	-	-	(2,762,958)	226,694,493

(전기)

(단위 : 천원)						
과목	전기초	취득	처분	대체	감가상각비	전기말
토지	97,526,187	-	-	-	-	97,526,187
건물	134,694,222	-	-	-	(2,762,958)	131,931,264
합계	232,220,409	-	-	-	(2,762,958)	229,457,451

(2) 토지의 공시지가

보고기간 종료일 현재 유형자산 중 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)				
내역	장부가액		공시지가	
	당기	전기	당기	전기
토지	97,526,187	97,526,187	80,559,576	86,835,672
합계	97,526,187	97,526,187	80,559,576	86,835,672

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	대출한도	당기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
삼성생명보험(*1)	51,000,000	48,100,000	58,100,000	3.75%	2028- 11- 11	만기일시 상환
우리은행	70,820,000	63,700,000	63,700,000	2.5%~3.0%	2030- 10- 17	만기일시 상환
합계	121,820,000	111,800,000	121,800,000			

(*1) 당사는 상기대출과 관련하여 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

6. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2017- 06- 05	5,000	60,000	300,000	-
유상증자	2018- 07- 04	5,000	2,831,750	4,060,000	10,098,750
유상감자	2018- 07- 04	5,000	(60,000)	(300,000)	-
합계			2,831,750	4,060,000	10,098,750

(2) 자본잉여금

보고기간 종료일 현재 당사의 자본잉여금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	42,396,859	42,396,859

당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본 전입 및 결손금의 보전에만 사용할 수 있습니다.

(3) 종류주식(우선주식)

당사는 종류주식에 대하여 보통주에 우선하여 주주간협약서에 따라 배당금을 지급합니다. 우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 참가적(비종 종류주식은 비참가적) 우선주입니다.

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

(4) 이익준비금

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

(5) 당사의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

=====				
제 7(당)기	2023년 01월 01일 부터	제 6(전)기	2022년 01월 01일 부터	
	2023년 12월 31일 까지		2022년 12월 31일 까지	
처리에정일	2024년 03월 29일	처리확정일	2023년 03월 27일	
(단위: 원)				
과 목	제 7(당)기		제 6(전)기	
I.미처리결손금		21,432,731,466		16,295,666,910
전기이월미처리결손금	16,295,666,910		10,997,617,835	
당기순손실	5,137,064,556		5,298,049,075	
II.결손금처리액		-		-
III.차기이월미처리결손금		21,432,731,466		16,295,666,910

7. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 건설기간 동안 연간 256,320천원(운영기간에는 연간 223,080천원)을 보수로 매월 20일에 지급하고 있습니다.

(2) 일반사무위탁계약

당사는 우리펀드서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 45,000천원(운영기간에는 연간 60,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 32,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 청구일로부터 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 타인으로부터 제공받은 지급보증

보고기간 종료일 현재 당사는 장기차입금 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

8. 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.

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
미지급금	30,681	-	-	30,681
미지급비용	220,008	-	-	220,008
장기차입금	-	-	111,800,000	111,800,000
임대보증금	-	89,781,200	-	89,781,200
합 계	250,689	89,781,200	111,800,000	201,831,889

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	60,409	-	-	60,409
미지급비용	207,530	-	-	207,530
장기차입금	-	-	121,800,000	121,800,000
임대보증금	-	90,087,600	-	90,087,600
합 계	267,939	90,087,600	121,800,000	212,155,539

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

당기 및 전기 중 당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	15,600	15,600
감가상각비	2,762,958	2,762,958
세금과공과	395,849	370,320
합계	3,174,407	3,148,878

11. 현금흐름표

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

(2) 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 없습니다.

12. 특수관계자와의 거래

(1) 당기 중 특수관계자와의 거래 내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)				
구분	과목	거래내용	수익	비용
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	자산관리수수료	-	223,080
삼성생명보험(주)	이자비용	이자비용	-	1,864,366
삼성생명보험(주)	지급수수료	미인출수수료	-	868
합계			-	2,088,314

(전기)

(단위: 천원)				
구분	과목	거래내용	수익	비용
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	자산관리수수료	-	223,080
삼성생명보험(주)	이자비용	이자비용	-	2,190,688
삼성생명보험(주)	지급수수료	미인출수수료	-	875
합계			-	2,414,643

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 거래에서 발생한 채권 및 채무의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당기말		전기말	
	매출채권 등	차입금 등	매출채권 등	차입금 등
삼성생명보험(주)	-	48,193,939	-	58,213,462

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2023년 01월 01일	부터	2023년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
				당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	10	8	-	-	-	-	-	-	10	8
	감사	2	2	10	10	80	78	-	-	-	-	-	-	92	90
	합계	2	2	10	10	90	86	-	-	-	-	-	-	102	98

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기		2023.11.15			1	일		
	주요내용		회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사절차의 범위와 시기 등을 결정						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용		
				상주		비상주			
	2024.2.6 ~ 2024.2.7		2	일	1	명	2	명	중요 계정잔액 및 공시내용 에 대하여 외부조회, 질문, 분석적절차, 표본점검(문서 검증, 재계산 등)
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기		-				-	일	
	실사(입회)장소		-						
	실사(입회)대상		-						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기		-				-	일	
	실사(입회)장소		-						
	실사(입회)대상		-						

외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회			
	수행시기	2024.2.8				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 02월 08일	회사 : 감사 1, 감사인 : 업무수행이사 외 1	서면회의	감사종료사항