

투 자 보 고 서

2023.04.01 부터 2023.09.30 까지

(제 7 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.11.14

회 사 명 :	(주)대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	유기옥 (인)		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 ,33층(삼성동,아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-0530	
	(홈페이지)	www.reitpia.com	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-0569	성명 원대한 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-0569	성명 원대한 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.06.05
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.09.30 (단위: 원)
자산총계	237,774,156,817
부채총계	201,495,608,021
자본총계	36,278,548,796
자본금	14,158,750,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존속기간 : 정관에 별도 정함이 없음 - 해산사유 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2017.06.02. 발기인총회 개최

2017.06.05. 회사 설립(자본금 3억원)

2018.01.12. 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]

자산관리위탁계약 체결 [대한토지신탁(주)]

자산보관계약 체결 [㈜신한은행]

2018.03.02. 국토교통부 영업인가

2018.03.21. 자산보관계약 해지 [㈜신한은행]

자산보관계약 체결 [엔에이치투자증권(주)]

2018.07.04. 유상증자 (증자 후 자본금 144억원)

유상감자 (증자 후 자본금 141억원)

2018.07.13. 부동산 취득(경기도 평택시 고덕국제화계획지구 A-11블럭 소재 토지 매입)

2020.10.08 건물 사용검사 승인(경기도 평택시 고덕면 고덕중앙로 100 평택고덕어울림스퀘어)

2021.03.17. 본점 소재지 변경

변경전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동,아셈타워)

변경후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동,아셈타워)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

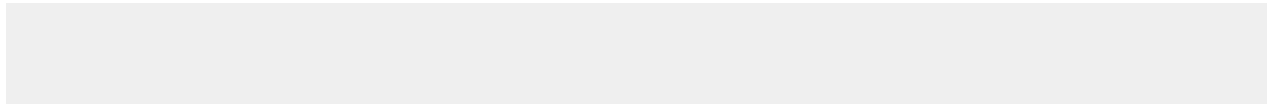
해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	유기옥	1967.06.22	금호건설	결격사유 없음
기타비상무이사	백승의	1963.09.17	동명기술공단	결격사유 없음
기타비상무이사	한재용	1983.09.16	풀어비스캐피탈	결격사유 없음
감사	임후섭	1984.08.23	회계법인 윤현	결격사유 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

[2023.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	812,000	20,000	5,000	
기명식	에이종종류주	1,949,750	20,000	5,000	
기명식	비종종류주	70,000	20,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(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, 종류주발행조건 등을 기재)

- 의결권이 있는 주식수 : 2,831,750주

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2017.06. 05	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2018.07. 04	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	0	-100.00%
2018.07. 04	증자	보통주	75,000	20,000	5,000	375,000,000	375,000,000	125.00%
2018.07. 04	증자	보통주	737,000	20,000	5,000	3,685,000,000	4,060,000,000	1228.33%
2018.07. 04	증자	에이종 종류주	1,949,750	20,000	5,000	9,748,750,000	13,808,750,000	3249.58%
2018.07. 04	증자	비종 종류주	70,000	20,000	5,000	350,000,000	14,158,750,000	116.67%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간 임대허 브제4호 위탁관 리부동 산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	에이중 종류주	1,949,750			1,949,750	
							(68.85%)			(68.85%)	

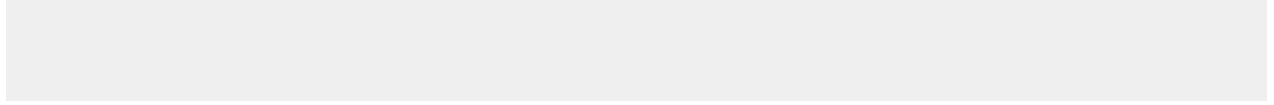
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.09.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	금호건설 (주)	내국인	대한 민국	기관	해 당 사 항 없 음	보통주	703,000	24.83%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	16.67%	1,949,750	68.85%	
주요주주	1	16.67%	703,000	24.83%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	4	66.67%	179,000	6.32%	
합계	6	100.00%	2,831,750	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 제49조 제5항에 따른 이사회
결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지
아니한다.

회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가
정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하
여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하
여야 한다.

회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에
하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니
하다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료한다.(단,회사의 최초 사업연도는 회사 설립등
기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.)

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 6기	제 5기	제 4기	제 3기
당기순이익		-5,298,049,075	-5,938,436,624	-4,447,930,555	- 400,673,741
상법상 배당가능이익		-16,295,666,910	-10,997,617,835	-5,059,181,211	- 611,250,656
당기감가상각비 등		2,762,958,372	2,762,958,372	685,930,787	-
이익배당한도		-13,532,708,538	-8,234,659,463	-4,373,250,424	- 611,250,656
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	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	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	228,076	95.40	227,385	95.63	95.63
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	9,860	4.12	9,225	3.88	3.88
기타 자산	1,148	0.48	1,163	0.49	0.49
총계	239,084	100.00	237,774	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

※ 위 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함되어 있으나,
2부. 1. 3. 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

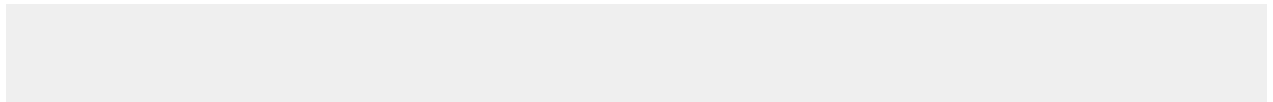
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일 자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	평택고덕 어울림스 퀘어	주택	경기도 평택시 고덕 중앙2로 100	2020.10 .08	2018.07 .13	장기차입금 : 111,800백 만원 임대보증금 : 89,218백 만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

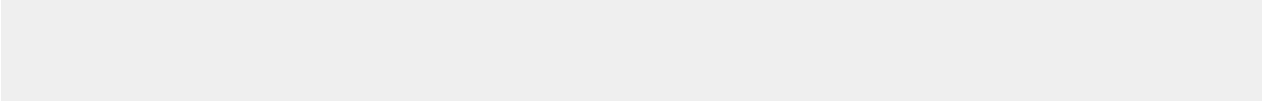
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

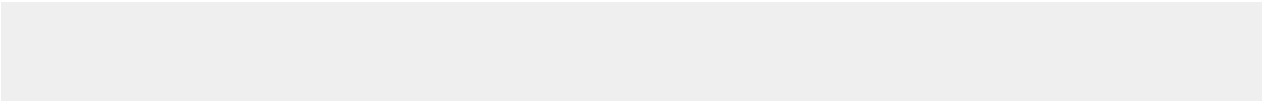
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	평택 고덕어울림스퀘어	97,526	138,143					8,284		227,385



3) 소유 부동산별 임대현황

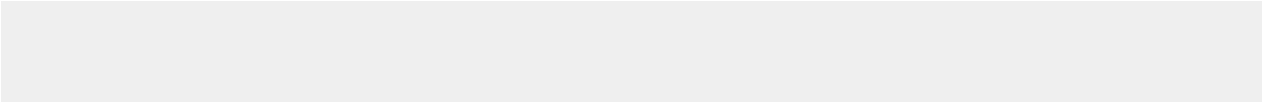
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	평택고덕어울림스퀘어	60,142.93	60,142.93	100.00%	660



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	4,436	3,801	
기업자유예금	우리은행	변동	241	201	
보통예금	기업은행	변동	0	0	
보통예금	신한은행	변동	5,011	5,011	
보통예금	국민은행	변동	171	209	

※ 위 금액에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시하고,
백만원 미만의 경우 0원으로 표시함.

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	선급비용	714	714	
	선수관리비	322	322	
	기타	127	127	

※ 기타자산-기타의 세부내역은 2부.Ⅱ 4. 기타 자산 변경내역에 명시함.

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	국민은행	변동	4,436	3,801
기업자유예금	우리은행	변동	241	201
보통예금	기업은행	변동	0	0
보통예금	신한은행	변동	5,011	5,011
보통예금	국민은행	변동	171	209

※ 위 금액에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시하고, 백만원 미만의 경우 0원으로 표시함.

4. 기타 자산 변경내역

- 매출채권 : 당분기말금액 98,015,162원 / 전분기말금액 52,519,980원
- 미수금 : 당분기말금액 0원 / 전분기말금액 1,024,925원
- 기타유동자산(선수관리비) : 당분기말금액 322,060,000원 / 전분기말금액 1,322,060,000원
- 선급비용 : 당분기말금액 713,947,590원 / 전분기말금액 771,218,230원
- 부가세대금 : 당분기말금액 28,254,268원 / 전분기말금액 0원
- 선급법인세 : 당분기말금액 1,196,270원 / 전분기말금액 1,188,060원

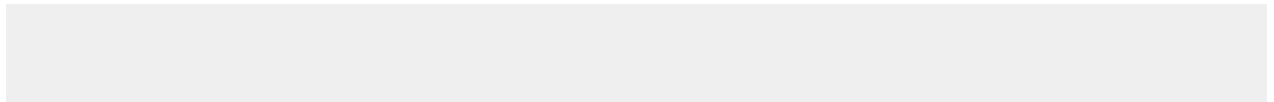
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	670,715,619	99.55%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	2,329,126	0.35%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		729,280	0.11%	
총 수 익		673,774,025	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

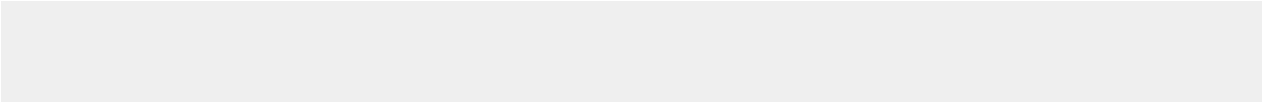


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

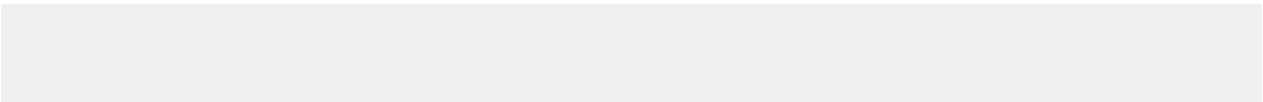
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	평택고덕어울림스퀘어	670,715,619	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
1	아파트	69	30	30	97,000,000	246,167	
2	아파트	84A	102	102	127,607,843	245,598	
3	아파트	84B	287	287	139,929,329	287,802	
4	아파트	99A	80	80	124,410,256	466,026	
5	아파트	99B	80	80	144,000,000	403,675	
6	아파트	105	81	81	153,234,568	431,235	



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

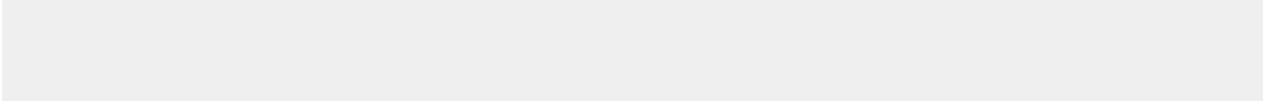
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

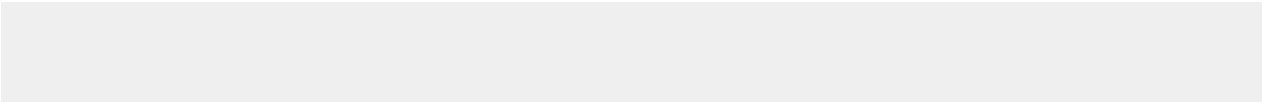
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

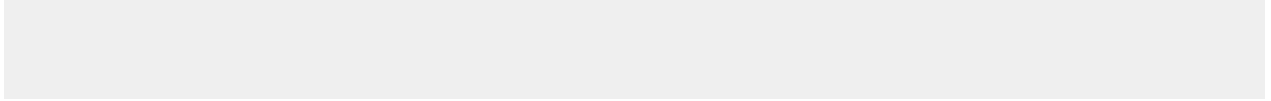
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동	1,243,481	963,394	
기업자유예금	우리은행	변동	52,872	52,445	
보통예금	기업은행	변동	6	6	
보통예금	신한은행	변동	1,248,930	1,263,101	
보통예금	국민은행	변동	46,374	50,180	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

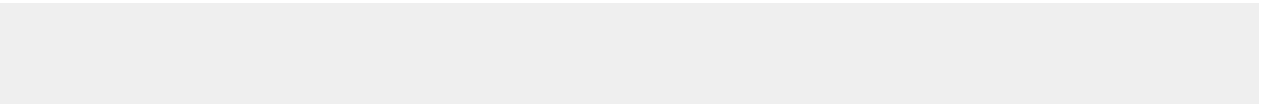


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	690,739,593	31.90%	
	기타비용	570,665,226	26.36%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		903,807,919	41.74%	
총비용		2,165,212,738	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

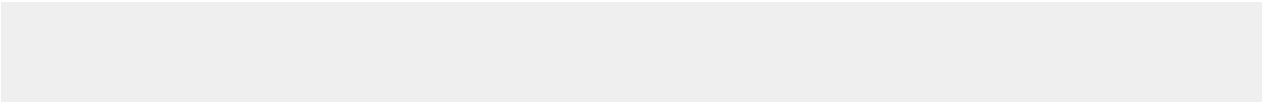


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	평택고덕어울림스퀘어	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	3,900,000	3,900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	55,770,000	55,770,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	56,130,000	56,130,000			
자산보관수수료	8,000,000	8,000,000			
일반사무 위탁수수료	15,000,000				15,000,000
기타지급수수료	56,728,480	56,728,480			
유형자산 감가상각비	690,739,593	690,739,593			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	344,312,250	344,312,250			
광고선전비					
보험료	6,423,506	6,423,506			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	8,431,000	8,431,000			
청소비					
수도광열비	9,000	9,000			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	30,960,990	30,960,990			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		1. 수수료 : 총 1,896,180,000원(VAT별도) 2. 기간 : 건설기간 종료일 익일부터 청산종결 등기일까지 3. 지급시기 : 매월 20일	55,770,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	1. 수수료 : 연간 60,000,000원(VAT별도) 2. 기간 : 건설기간의 익일부터 계약 종료일까지 (청산종결등기일 또는 계약해 지효력발생일 중 먼저 도래하는 날까지) 3. 지급시기 : 사업연도기준 매 분기말 종료 후 7영업일 이내	15,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	1. 수수료 : 연간 32,000,000원(VAT별도) 2. 기간 : 최초 유상증자의 주금이 완납된 날로 부터 본 계약종료일까지 3. 지급시기 : 매 분기 종료 후 엔에이치투자증 권의 청구일로부터 7일 이내	8,000,000
시설관리회사	위탁보수	우리관리(주)	1. 수수료 : 월 1,110,000원(VAT 별도) 2. 지급시기 : 청구서 제출 후 다음달 5일까지 지급	3,330,000
임대관리회사	위탁보수	(주)에스엘플랫폼	1. 수수료 : 월 17,600,000원(VAT 별도) 2. 지급시기 : 청구서 제출 후 다음달 말일까지 지급	52,800,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				134,900,000

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 7기 3분기	제 7기 2분기	제 7기 1분기	제 6 기 4분기
당해회사수익률	-9.27	-8.61	-9.12	-9.37

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

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4-1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2-1$

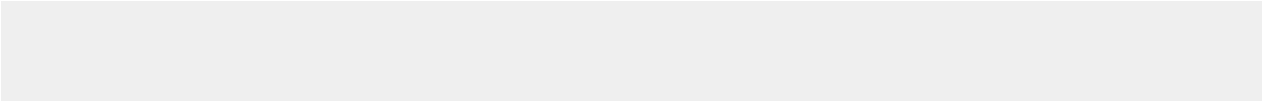
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 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

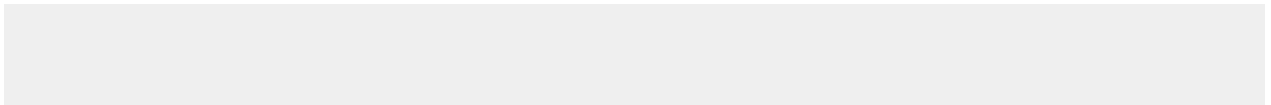
(단위 : 백만원)

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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

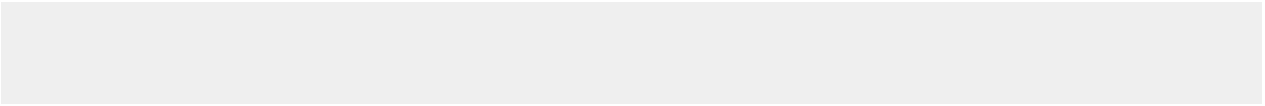
당기 제 7 기 3 분기 기준일 2023.09.30 현재
전기 제 6 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: (주)대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당)기 3 분기		제 6 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		10,388,925,160		22,974,702,798
1) 현금및현금성자산	9,013,706,336		21,534,253,185	
2) 단기금융상품	208,997,217			
3) 매출채권	98,015,162		61,089,746	
5) 미수수익	2,748,317		1,190,253	
7) 기타미수금			1,691,629	
8) 선급금			81,818	
9) 선급비용	713,947,590		1,050,519,137	
10) 부가세대급금	28,254,268			
11) 선급법인세	1,196,270		3,817,030	
14) 재고자산	0		0	
18) 기타유동자산	322,060,000		322,060,000	
2. 비유동자산		227,385,231,657		229,457,450,436
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	227,385,231,657		229,457,450,436	
토지	97,526,187,120		97,526,187,120	
건물	138,143,110,847		138,143,110,847	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-8,284,066,310		-6,211,847,531	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		237,774,156,817		252,432,153,234
1. 유동부채		249,313,904		284,611,024
6) 미지급금	33,111,120		60,409,229	
7) 미지급비용	197,346,655		207,530,445	
8) 예수금	18,856,129		16,671,350	
2. 비유동부채		201,246,294,117		211,887,600,000
3) 장기차입금	111,800,000,000		121,800,000,000	
5) 비유동보증금	89,218,300,000		90,087,600,000	
9) 기타비유동부채	227,994,117			
부 채 총 계		201,495,608,021		212,172,211,024
1. 자본금		14,158,750,000		14,158,750,000
1) 보통주자본금	4,060,000,000		4,060,000,000	
2) 종류주자본금	10,098,750,000		10,098,750,000	
2. 자본잉여금		42,396,859,120		42,396,859,120
1) 주식발행초과금	42,396,859,120		42,396,859,120	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0

5. 이익잉여금(결손금)		-20,277,060,324		-16,295,666,910
자 본 총 계		36,278,548,796		40,259,942,210
부 채 및 자 본 총 계		237,774,156,817		252,432,153,234



II. 손익계산서

당기 제 7 기 3 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.09.30
 전기 제 6 기 3 분기 시작일 2022.01.01 종료일 2022.09.30

회사명: (주)대한제16호고덕어울림뉴스테이워타관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	670,715,619	2,014,749,547	622,804,908	1,870,386,982
2) 임대료수익	670,715,619	2,014,749,547	622,804,908	1,870,386,982
II. 영업비용	1,276,404,819	3,309,726,234	1,209,185,939	2,976,845,497
2) 급여	3,900,000	11,700,000	3,900,000	11,700,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	55,770,000	167,310,000	55,770,000	167,310,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	56,130,000	169,623,000	57,363,000	172,089,000
8) 자산보관수수료	8,000,000	24,000,000	8,000,000	24,000,000
9) 일반사무위탁수수료	15,000,000	45,000,000	15,000,000	45,000,000
10) 기타지급수수료	56,728,480	183,295,107	47,334,120	116,766,333
11) 유형자산감가상각비	690,739,593	2,072,218,779	690,739,593	2,072,218,779
14) 세금과공과	344,312,250	373,068,546	322,867,463	341,770,387
16) 보험료	6,423,506	19,419,856	6,894,173	20,828,209
21) 수선유지비	8,431,000	8,431,000		
23) 수도광열비	9,000	145,114	9,210	27,879
29) 기타영업비용	30,960,990	235,514,832	1,308,380	5,134,910
III. 영업이익	-605,689,200	-1,294,976,687	-586,381,031	-1,106,458,515
IV. 영업외수익	3,058,406	11,651,348	5,863,375	19,738,993
1) 이자수익	2,329,126	9,326,654	5,628,756	18,134,185
10) 기타영업외수익	729,280	2,324,694	234,619	1,604,808
V. 영업외비용	888,807,919	2,698,068,075	978,609,384	2,925,247,174
1) 이자비용	888,807,914	2,698,068,061	978,609,382	2,925,247,172
10) 기타영업외비용	5	14	2	2
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,491,438,713	-3,981,393,414	-1,559,127,040	-4,011,966,696
VIII. 당기순이익(손실)	-1,491,438,713	-3,981,393,414	-1,559,127,040	-4,011,966,696
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,491,438,713	-3,981,393,414	-1,559,127,040	-4,011,966,696
X I. 주당이익	-530	-1,415	-551	-1,417

III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주식12. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

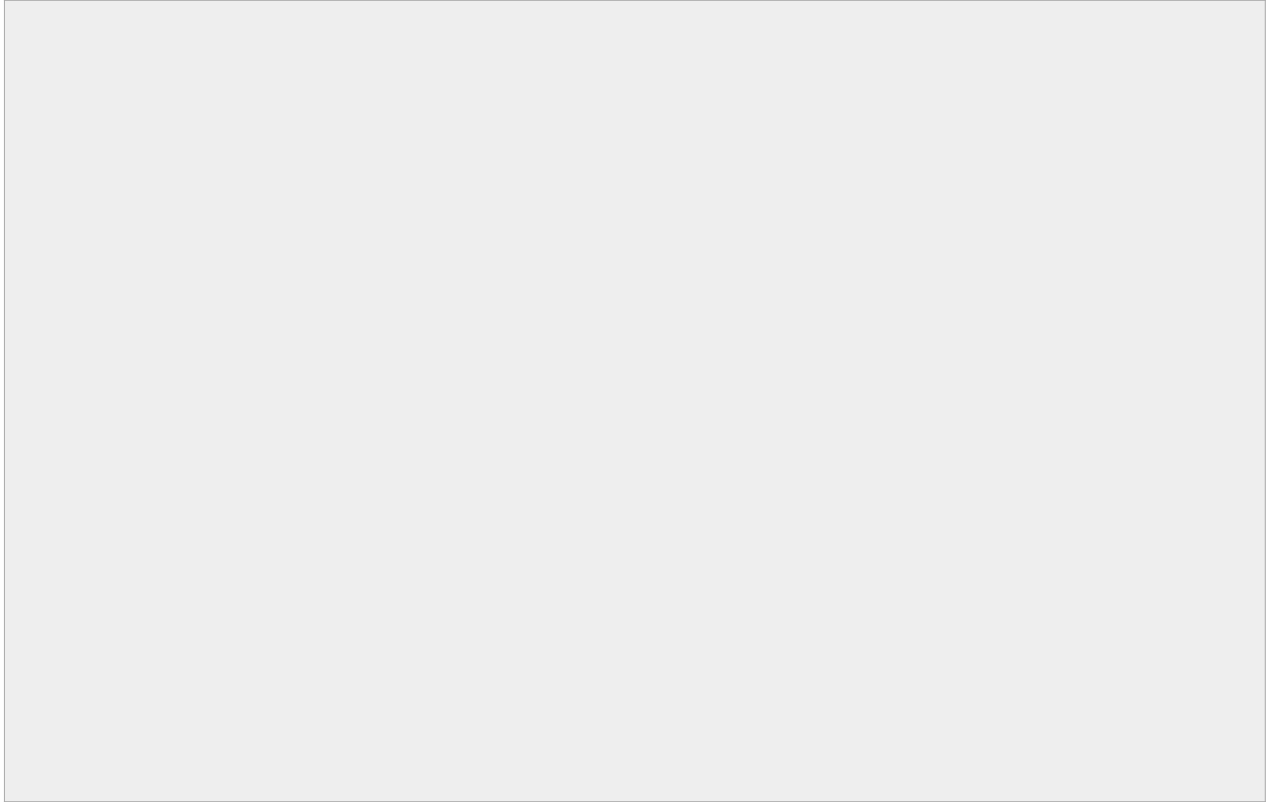
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 7기 3분기 : 2023년 09월 30일 현재

제 6기 : 2022년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이워탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이워탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 워탁관리부동산투자회사로서 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, 당분기말 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 (舊, 신영자산관리)	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 워탁관리부동산투자회사	-	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.

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준서 제29장(중간재무제표)에 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 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 당분기말 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 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.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

3. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당반기말	전기말	비고
단기금융상품	208,997	-	특별수선충당금 적립계좌

4. 유형자산

당분기 및 전분기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당분기)

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	당분기말
토지	97,526,187	-	-	-	-	97,526,187
건물(*1)	131,931,263	-	-	-	(2,072,219)	129,859,044
합계	229,457,450	-	-	-	(2,072,219)	227,385,231

(*1) 당사는 보고기간 종료일 현재 건물에 대하여 부보금액 119,758,000천원의 재산 종합보험에 가입하고 있습니다.

(전분기)

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	당분기말
토지	97,526,187	-	-	-	-	97,526,187
건물	134,694,222	-	-	-	(2,072,219)	132,622,003
합계	232,220,409	-	-	-	(2,072,219)	230,148,190

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	대출한도	당분기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
삼성생명보험(*1)	121,000,000	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	191,820,000	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, 원)					
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: 원)		
구분	당분기말	전기말
주식발행초과금	42,396,859	42,396,859

당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 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.

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 32,000천원(운영 기간에는 연간 32,000천원)을 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.

(당분기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	33,111	-	-	33,111
미지급비용	197,347	-	-	197,347
장기차입금	-	-	111,800,000	111,800,000
임대보증금	-	89,218,300	-	89,218,300
합 계	230,458	89,218,300	111,800,000	201,248,758

(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

당분기 및 전분기 중 당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당분기	전분기
급여	11,700	11,700
감가상각비	2,072,219	2,072,219
세금과공과	373,069	341,770
합계	2,456,988	2,425,689

11. 현금흐름표

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

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

12. 특수관계자와의 거래

(1) 당분기 및 전분기중 특수관계자와의 거래 내용은 다음과 같습니다.

(당분기)

(단위: 천원)				
구분	과목	거래내용	수익	비용
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	자산관리수수료	-	167,310
삼성생명보험(주)	이자비용	이자비용	-	1,409,723
삼성생명보험(주)	지급수수료	미인출수수료	-	651
합계			-	1,577,684

(전분기)

(단위: 천원)				
구분	과목	거래내용	수익	비용
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	자산관리수수료	-	167,310
삼성생명보험(주)	이자비용	이자비용	-	1,642,179
합계			-	1,809,489

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

(단위: 천원)				
구분	당분기말		전기말	
	매출채권 등	미지급금 등	매출채권 등	미지급금 등
삼성생명보험(주)	-	48,188,997	-	58,213,462