

주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 3(당) 기

2017년 06월 01일 부터

2018년 05월 31일 까지

제 2(전) 기

2016년 06월 01일 부터

2017년 05월 31일 까지

지성회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서.....	1
(첨부)재 무 제 표.....	3
재 무 상 태 표	4
손 익 계 산 서	5
자 본 변 동 표	6
현 금 흐 름 표	7
주 석	8

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2018년 07월 20일

재무제표에 대한 보고

우리는 별첨된 주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2018년 05월 31일과 2017년 05월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책의 요약과 그 밖의 설명정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 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.

감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다. 우리는 감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다.

감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에 대한 평가를 비롯하여 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때, 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 기업의 재무제표 작성 및 공정한 표시와 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐 아니라, 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다.

우리는 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 믿습니다.

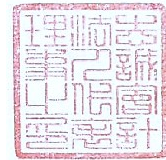
감사의견

우리의 의견으로는 회사의 재무제표는 주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산 투자회사의 2018년 5월 31일과 2017년 5월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

서울특별시 강남구 강남대로 334 에셋타워 9층

지 성 회 계 법 인

대 표 이 사 이 의 웅



이 감사보고서는 감사보고서일(2018년 7월 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 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

제 3(당) 기

2017년 06월 01일 부터

2018년 05월 31일 까지

제 2(전) 기

2016년 06월 01일 부터

2017년 05월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 대표이사 박충구

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

(전 화) 02-528-0553

재 무 상 태 표

제 3(당)기 2018년 05월 31일 현재

제 2(전)기 2017년 05월 31일 현재

회사명: 주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
자산				
I. 유동자산		657,833,391		1,211,440,547
(1) 당좌자산		657,833,391		1,211,440,547
현금및현금성자산(주석3)	602,905,057		76,880,258	
미수금	500,000		500,000	
미수수익	1,708,906		17,271,954	
선급비용	10,638,379		1,096,692,306	
부가세대급금	38,176,059		16,758,529	
미수법인세환급액	3,904,990		3,337,500	
II. 비유동자산		239,011,862,260		121,872,478,568
(1) 유형자산(주석4)		239,011,862,260		121,872,478,568
토지	99,268,487,407		99,268,487,407	
건설중인자산(주석6)	139,743,374,853		22,603,991,161	
자산총계		239,669,695,651		123,083,919,115
부채				
I. 유동부채		284,051,670		240,809,376
미지급금	13,200,000		8,250,000	
예수금	108,116		36,103,716	
미지급비용	270,743,554		196,455,660	
II. 비유동부채		174,061,585,900		54,435,700,000
장기차입금(주석5,7)	160,800,000,000		40,800,000,000	
장기선수금	13,261,585,900		13,635,700,000	
부채총계		174,345,637,570		54,676,509,376
자본				
I. 자본금(주석8)		12,106,660,000		12,523,365,000
보통주자본금	3,649,995,000		4,066,700,000	
우선주자본금	8,456,665,000		8,456,665,000	
II. 자본잉여금(주석8)		60,449,502,401		60,032,797,401
주식발행초과금	60,032,797,401		60,032,797,401	
감자차익	416,705,000			
III. 결손금(주석8)		7,232,104,320		4,148,752,662
미처리결손금	(7,232,104,320)		(4,148,752,662)	
자본총계		65,324,058,081		68,407,409,739
부채 및 자본총계		239,669,695,651		123,083,919,115

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제3(당)기 2017년 06월 01일부터 2018년 05월 31일까지

제2(전)기 2016년 06월 01일부터 2017년 05월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 영업수익		-		-
임대수익	-		-	
II. 영업비용(주석9)		3,399,034,845		4,296,353,514
급여	15,648,388		5,500,000	
자산관리위탁수수료(주석7)	1,885,680,000		1,100,060,000	
자산보관수수료(주석7)	30,000,000		27,916,667	
일반사무수탁수수료(주석7)	48,000,000		44,666,667	
지급수수료	44,361,314		29,818,417	
세금과공과	210,847,620		470,875,226	
광고선전비(주석6)	1,164,497,523		2,617,516,537	
III. 영업이익(손실)		(3,399,034,845)		(4,296,353,514)
IV. 영업외수익		315,683,204		147,620,604
이자수익	4,918,633		38,949,898	
잡이익	310,764,571		108,670,706	
V. 영업외비용		17		19,752
잡손실	17		19,752	
VI. 법인세차감전순이익(손실)		(3,083,351,658)		(4,148,752,662)
VII. 법인세등		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		(3,083,351,658)		(4,148,752,662)

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제3(당)기 2017년 06월 01일부터 2018년 05월 31일까지

제2(전)기 2016년 06월 01일부터 2017년 05월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제5호뉴스테이워타관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2016년 06월 01일(전기초)	500,000,000	-	-	500,000,000
유상증자	12,023,365,000	60,032,797,401	-	72,056,162,401
당기순이익(손실)	-	-	(4,148,752,662)	(4,148,752,662)
2017년 05월 31일(전기말)	12,523,365,000	60,032,797,401	(4,148,752,662)	68,407,409,739
2017년 06월 01일(당기초)	12,523,365,000	60,032,797,401	(4,148,752,662)	68,407,409,739
무상감자	(500,040,000)	500,040,000	-	-
무상증자	83,335,000	(83,335,000)	-	-
당기순이익(손실)	-	-	(3,083,351,658)	(3,083,351,658)
2018년 05월 31일(당기말)	12,106,660,000	60,449,502,401	(7,232,104,320)	65,324,058,081

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제3(당)기 2017년 06월 01일부터 2018년 05월 31일까지

제2(전)기 2016년 06월 01일부터 2017년 05월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(2,334,591,509)		8,593,196,425
1. 당기순이익(손실)	(3,083,351,658)		(4,148,752,662)	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	-		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	748,760,149		12,741,949,087	
미수수익의 감소(증가)	15,563,048		(17,271,954)	
미수금의 감소(증가)	-		(500,000)	
선급비용의 감소(증가)	1,086,053,927		(1,096,692,306)	
부가세대금의 감소(증가)	(21,417,530)		(16,758,529)	
미수법인세환급액의 감소(증가)	(567,490)		(3,337,500)	
장기선수금의 증가(감소)	(374,114,100)		13,635,700,000	
미지급금의 증가(감소)	4,950,000		8,250,000	
미지급비용의 증가(감소)	74,287,894		196,455,660	
예수금의 증가(감소)	(35,995,600)		36,103,716	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(117,139,383,692)		(121,872,478,568)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(117,139,383,692)		(121,872,478,568)	
토지의 취득	-		99,268,487,407	
건설중인자산의 증가	117,139,383,692		22,603,991,161	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		120,000,000,000		112,856,162,401
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	120,000,000,000		112,856,162,401	
납입자본의 증가	-		72,056,162,401	
장기차입금의 증가	120,000,000,000		40,800,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-		-	
IV. 현금의 증가(감소)(I + II + III)		526,024,799		(423,119,742)
V. 기초의 현금		76,880,258		500,000,000
VI. 기말의 현금		602,905,057		76,880,258

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제3(당)기 2017년 06월 01일부터 2018년 05월 31일까지

제2(전)기 2016년 06월 01일부터 2017년 05월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 03월 23일에 설립되어 2016년 06월 28일에 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 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26층이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 12,106,660천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12개월(매년 6월 1일에 개시하여 익년 5월 31일에 종료)입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
(주)한화건설	보통주	500,000	2,500,000	20.65%
대한토지신탁(주)	보통주	146,666	733,330	6.06%
(주)신영에셋	보통주	83,333	416,665	3.44%
(주)뉴스테이허브제1호 위탁관리부동산투자회사	우선주(*1)	1,691,333	8,456,665	69.85%
합계		2,421,332	12,106,660	100.00%

(*1) 당사의 우선주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 한편 당사의 재무제표는 2018년 8월 31일자주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

재무제표 작성에 적용된중요한 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 제작원가에 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, 재무상결손금에 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 기말 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. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	602,905	76,880

4. 유형자산

(1) 당기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*1)	처분	대체	감가상각비	기말
토지	99,268,487	-	-	-	-	99,268,487
건설중인자산	22,603,991	117,139,384	-	-	-	139,743,375
합계	121,872,478	117,139,384	-	-	-	239,011,862

(*1) 당기 중 자본화된 차입원가자본화 금액은 2,634,911천원입니다.

(2) 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*1)	처분	대체	감가상각비	기말
토지	-	99,268,487	-	-	-	99,268,487
건설중인자산	-	22,603,991	-	-	-	22,603,991
합계	-	121,872,478	-	-	-	121,872,478

(*1) 전기 중 자본화된 차입원가자본화 금액은 701,398천원입니다.

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	대출한도	당기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
한화생명(*1)	93,000,000	53,878,000	20,978,000	3.18%	2019-10-21	만기일시상환
한화손해보험(*1)	40,000,000	23,122,000	9,022,000	3.18%	2019-10-21	만기일시상환
(주)우리은행(주택도시보증기금)	121,200,000	83,800,000	10,800,000	2.50%	2029-01-02	만기일시상환
합계	254,200,000	160,800,000	40,800,000			

(*1) 당사는 대출한도 133,000,000천원에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택리츠 PF보증을 제공받고 있습니다(주석 7 참조).

6. 특수관계자와의 거래

(1) 당기중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	거래 구분	
		매입	
		당기	전기
(주)한화건설	유의적인 영향력을 행사하는 자	111,363,024	18,561,083

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

7. 주요약정사항

(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
자산운용보수	- 건설기간 : 4,400,000 천원 착공시 157,220 천원, 착공 이후 매월 157,140 천원 - 임대기간 : 1,600,000 천원 (매분기 50,000천원)

(2) 일반사무위탁계약

당사는 우리서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 48,000천원(운영기간에는 74,000천원)을 보수로 하여 매분기 마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 30,000천원을 보수로 하여 매분기 마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 보증약정

보고기간 종료일 현재 당사는 장기차입금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급 보증을 제공받고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2016-03-23	5,000원	100,000주	500,000	-
1차유상증자	2016-10-19	5,000원	2,404,665주	3,566,660	8,456,665
2차유상증자	2016-10-20	5,000원	8주	40	-
무상감자	2017-08-06	5,000원	(100,008주)	(500,040)	-
무상증자	2017-08-07	5,000원	16,667주	83,335	-
합계			2,421,332주	3,649,995	8,456,665

(2) 자본잉여금

보고기간 종료일 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전에만 사용할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

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

(4) 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

제 3(당)기	2017년 06월 01일부터 2018년 05월 31일까지	제 2(전기)	2016년 06월 01일부터 2017년 05월 31일까지
처리에정일	2018년 08월 31일	처리확정일	2017년 08월 29일
(단위 : 원)			
구 분	당기	전기	
미처리결손금	7,232,104,320	4,148,752,662	
전기이월미처리결손금(미처분이익잉여금)	4,148,752,662	-	
당기순손실	3,083,351,658	4,148,752,662	
결손금처리액	-	-	
차기이월미처리결손금	7,232,104,320	4,148,752,662	

9. 부가가치 계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	15,648	5,500
세금과공과	210,848	470,875
합 계	226,496	476,375

10. 현금흐름표

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

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.

내부회계관리제도 검토의견

주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 2018년 5월 31일자로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사의외부감사에 관한법률 제2조의3에 따라 첨부하는 것입니다.

첨부 : 1. 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서
2. 내부회계관리자의 운영실태평가보고서

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대표이사 귀하

우리는 첨부된 주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 2018년 05월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태평가보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태평가보고서를 작성할 책임은 주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태평가보고서에서 "2018년 05월 31일 현재 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2018년 05월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였다"고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태평가보고서에 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 이루어졌습니다. 따라서 우리는 내부회계관리제도 검토 기준 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 왜곡표시를 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 운영실태평가보고서에 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.

우리의 검토는 2018년 05월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며, 2018년 05월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사의외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이거나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

지 성 회 계 법 인
대 표 이 사 이 의 응

내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가보고 (제3기 결산기)

대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 이사회 및 감사 귀중

본 내부회계관리자는 2018년 5월 31일 현재 등 입자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 본 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다. 본 내부회계관리자는 회사의 내부회계관리제도가 신뢰할 수 있는 재무제표의 작성 및 공시를 위하여 재무제표의 왜곡을 초래할 수 있는 오류나 부정행위를 예방하고 적발할 수 있도록 효과적으로 설계 및 운영되고 있는지의 여부에 대하여 평가하였습니다. 본 내부회계관리자는 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 내부회계관리제도 모범규준 제5장(중소기업에 대한 적용)을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2018년 5월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준 제5장(중소기업에 대한 적용)에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다.

참고로 당사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 명목회사인 부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는 관계로 본 내부회계관리자는 당사의 상근 임직원이 아닙니다. 당사는 관계법령에 따라 자신의 투자, 운용을 자산관리회사에 위탁하고, 결산서류 작성 등 계산에 관한 사무와 회사의 일반사무업무를 사무수탁에 위탁하고, 각 업무를 수탁 받은 자산관리회사, 자산보관회사, 일반사무관리회사는 각 계약 및 법률규정에 의거한 업무 분장 하에 운영되고 있습니다.

따라서 본 평가보고서는 회사의 재무제표가 일반적으로 인정되는 회계처리기준에 따라 작성, 공시 될 수 있도록 하는 내부회계관리제도의 운영 실태에 대한 평가를 그 목적으로 하는 것이고, 각 위탁회사별 세부 운영 절차를 관리 감독하는 데 그 목적이 있는 것이 아닙니다.

2018 년 08 월 일

내부회계관리자

우리컨드서비스 박 준 형

대표이사

박 충 구

(인)



대한제5호뉴스테이_내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가 보고

외부감사 실시내용

「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제7조의2의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2017년 06월 01일	부터	2018년 05월 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	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	7	7	10	10	48	48	-	-	-	-	-	-	65	65
	감사	3	3	4	4	36	36	-	-	-	-	-	-	43	43
	합계	10	10	14	14	84	84	-	-	-	-	-	-	112	112

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역				
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2018-04-13			1 일
	주요내용	과거 감사경험, 회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사 절차의 범위와 시기 등을 결정			
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용
			상주	비상주	
	2018.06.25 ~ 2018.06.27	2 일	2 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	○	채권채무조회	X	변호사조회	X
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회			
	수행시기	2018.06.25				