

별첨.

## Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

### 1. 일반사항

주식회사 용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리 부동산투자회사로서 2017 년 04 월 28 일에 설립되었습니다. 또한 2017 년 11 월 23 일에 공동주택을 선매 입하여 준공 후 기업형임대주택으로 운영하기 위한 위탁관리부동산투자회사로서의 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 서울특별시강남구 영동대로 517, 26 층(삼성동, 아셈타워)이며, 당사의 기말 현재 납입자본금은 5,000,000 천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12 개월(매년 1 월 1 일에 개시하여 12 월 31 일에 종료)입니다. 설립 사업연도(전기)는 2017 년 04 월 28 일에 개시하여 2017 년 12 월 31 일에 종료되었습니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수	자본금(천원)	지분율(%)
(주)용산피에프브이	보통주	1,000,0000	5,000,000	100.00%

### 2. 중요한 회계처리방침

회사의 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 3 개월 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 유·동·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 제 51 조의 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 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

#### (5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 현금및현금성자산

보고기간종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	4,645,563	4,648,203

### 4. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
건설중인자산	324,059	6,600	-	-	-	330,659

(2) 전기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
건설중인자산	-	324,059	-	-	-	324,059

#### 5. 특수관계자와의 거래

- (1) 당기 및 전기 중 발생한 특수관계자와의 중요한 거래내역은 없습니다.  
 (2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 채권 및 채무내역은 없습니다.  
 (3) 당사는 전기중 지배기업인 (주)용산피에프브이와 부동산매매계약을 체결하였습니다(주석 6 참조).

#### 6. 주요약정사항

##### (1) 부동산매매계약 체결

당사는 (주)용산피에프브이와 용산구 한강로 2 가 2-350 번지 일원에 건설중인 기업형임대주택사업의 임대 목적물과 임대사업자로서의 지위를 양수하는 계약을 체결하였습니다.

##### (2) 위탁관리에 관한 약정사항

##### 1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였습니다.

자산관리위탁과 관련된 보수는 다음과 같습니다.

구분	내용
자산운용보수	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건설기간 : 180,000 천원(2 차 유상증자 주금 납입일 이후 7 일 이내 일시 지급)</li> <li>- 임대기간 : 연간 180,000 천원(분기마다 종료일 후 7 일 이내 지급)</li> </ul>

##### 2) 일반사무위탁계약

당사는 국민은행 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 사업건물에 대한 사용검사일 이후 연간 75,000 천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급하도록 계약되어 있습니다.

##### 3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하였습니다. 사업건물에 대한 사용검사일 이후 연간 35,000 천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급하도록 계약되어 있습니다.

(3) 임대주택 리츠 표준사업약정 체결

당사는 임대주택리츠 사업을 수행함에 있어 사업제안자(주식회사 용산피에프브이), 모리츠(주식회사 민간임대 허브제 4 호위탁관리부동산투자회사), 출자신청인(당사) 및 자산관리회사(대한토지신탁 주식회사)간의 본 임대 리츠사업(한강로 2 가 기업형임대주택 개발사업)의 출자 및 용자 등에 관련하여 2017 년 12 월 8 일 표준사업 약정을 체결하였습니다.

7. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)				
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주 자본금
설립시	2017-04-28	5,000 원	60,000 주	300,000,000
유상증자	2017-12-09	5,000 원	940,000 주	4,700,000,000

(2) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(3) 당기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금 처분계산서

=====

제 2(당)기	2018 년 01 월 01 일부터	제 1(전)기	2017 년 04 월 28 일부터
	2018 년 12 월 31 일까지		2017 년 12 월 31 일까지
처분예정일	2019 년 03 월 29 일	처리확정일	2018 년 03 월 30 일

(단위 : 원)				
구 분	당기		전기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		4,808,339		(18,357)
1. 전기이월이익잉여금(미처리결손금)	(18,357)		-	
2. 당기순이익(손실)	4,826,696		(18,357)	
II. 이익잉여금처분액		4,808,339		-
1. 현금배당 당기 : 보통주 4 원(0.096%)	4,808,339		-	
III. 차기이월미처분이익잉여금		-		(18,357)

## 8. 배당금

(1) 당기의 회사의 보통주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)	
구 분	당 기
배당금총액	4,808,339
발행주식수(보통주 및 우선주)	1,000,000 주
1 주당 배당금	4
1 주당 액면가액	5,000
배당률	0.096%

(2) 당기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)	
구 분	당 기
배당금총액	4,808,339
당기순이익	4,826,696
배당성향	99.62%

## 9. 현금흐름표

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

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