

# 투 자 보 고 서

2019.04.01      부터      2019.06.30      까지

( 제    5    기            2분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2019.08.14

회 사 명 :	(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	장 은 재 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0552		
	(홈페이지)			
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0552	성명	황성필 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0552	성명	황성필 (인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2015.06.26
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.06.30 (단위: 원)
총자산	559,572,028,287
자본금	130,900,000,000
부채	442,819,964,511
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	(주)엔에이치투자증권
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 존속기간 : 별도 정함이 없음</li> <li>- 해산사유 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>② 주주총회의 해산결의</li> <li>③ 합병</li> <li>④ 파산</li> <li>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>⑥ 국토교통부 장관의 영업인가의 취소</li> <li>⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우</li> <li>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</li> </ul> </li> </ul> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

## 2. 회사의 연혁

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

- 2015.06.26 발기인총회 개최  
회사설립(자본금 5억원)
- 2015.08.10 자산관리위탁계약 체결 [(주)대한토지신탁]  
자산보관위탁계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]  
일반사무위탁계약 체결 [우리편드서비스(주)]
- 2015.09.25 국토교통부 영업인가
- 2015.10.28 증자 [증자 후 자본금 1,309억원]  
대출 약정 [4,320억원]  
공사도급계약 체결 [(주)금성백조주택]
- 2015.10.30 토지매매계약 체결[한국토지주택공사→에미지뉴스टे이]
- 2015.12.02 주택건설사업계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2015.12.08 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2015.12.31 착공
- 2016.03.30 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2016.06.01 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2016.12.16 주택도시기금대출 약정 체결(1,770억원)
- 2017.05.08 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2018.07.25 자산관리위탁 변경계약 체결 [(주)대한토지신탁]
- 2018.09.28 사용승인
- 2018.10.18 자산보관위탁 변경계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]
- 2018.10.26 입주개시

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
주식회사 금성백 조주택	160111-0017304	1981.02 창립 1992.11 설립(구.무진건설) 2002.05 예미지 브랜드 런칭	해당사항 없 음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	장은재	1984.10.14	하나세무회계	해당사 항 없음
기타비상무 이사	이수민	1992.10.06	하나세무회계	해당사 항 없음
기타비상무 이사	윤흥수	1968.01.10	금성백조주택	해당사 항 없음
감사	이준섭	1971.03.26	우일회계법인	해당사 항 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

[ 2019.06.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	7,860,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	18,320,000	5,000	5,000	

##### (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 등을 기재)

## 2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2015.06. 26	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2015.10. 28	증자	보통주	7,760,000	5,000	5,000	38,800,000,000	39,300,000,000	7760.00%
2015.10. 28	증자	종류주	18,320,000	5,000	5,000	91,600,000,000	130,900,000,000	18320.00%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.06.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국(주택도시보증공사)의 운전자인 국토교통부장관의 수탁대리인인 주택도시보증공사(주)의 대표이사임)	최대주주	내국인	대한민국	기관	제17호	종류주	18,320,000			18,320,000	
							(69.98%)			(69.98%)	

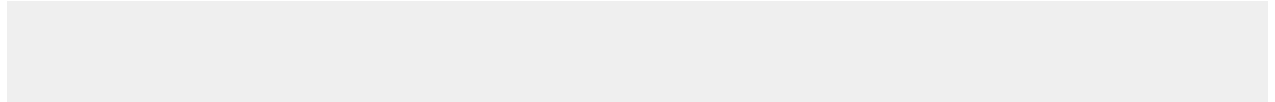
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.06.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
2	주식회사 금성백조 주택	내국인	대한 민국	기관		보통주	7,860,000	30.02%	





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.06.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	18,320,000	69.98%	
주요주주	1	50.00%	7,860,000	30.02%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	26,180,000	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 정관 제49조 5항에 따른 이사회  
의 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 하며, 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하  
지 아니합니다.

회사가 정관 제52조 제1항에 따라 이익을 배당할 때 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사  
법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과 배당할 수 있습니다.  
배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료  
일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결  
정합니다.

회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월  
이내에 하여야 합니다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러  
하지 아니합니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. (단, 회사의 최초 사업연도는 회사  
설립등기일에 개시하여, 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.)

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 4기	제 3기	제 2기	제 1기
당기순이익	-5,863,562,090	-5,589,156,578	-337,479,586	-16,951,170
상법상 배당가능이익	-13,087,149,020	-7,223,586,930	-1,634,430,352	1,296,950,766
당기감가상각비 등	2,760,444,268	-	-	-
이익배당한도	-10,326,704,752	-7,223,586,930	-1,634,430,352	1,296,950,766
배당금	0	0	0	0
주당배당금	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 전환산배당율을 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, %)

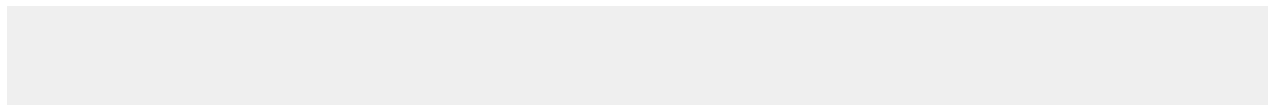
항목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율
		자산총 액	비율	자산총 액	비율	
부동산		499,376	86.45	497,306	88.87	88.87
	부동산개발사 업		0.00		0.00	
부동산관련 유가증권			0.00		0.00	0.00
현금		73,170	12.67	59,426	10.62	10.62
기타 자산		5,097	0.88	2,840	0.51	0.51
총계		577,644	100.00	559,572	100.00	100.00

※ 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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	예미지기업형 임대주택	경기도 김포시 김포 한강9로 11 (구래동)	2018.09.28	2018.09.28	장기차입금 264,100백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



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	에미지기업 형입대주택	172,838	331,253	116				6,901		497,306



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	에미지기업형임대주택	264,165.68	214,877.75	81.34%	1,449



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 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
기업자유예금	우리은행	0.10	16,018	4,915	
기업자유예금	국민은행	0.10	6,247	6,263	
기업자유예금	국민은행	0.10	49,641	14,263	
기업자유예금	국민은행	0.10	707	1,332	
기업자유예금	국민은행	0.10	557	2,652	
정기예금	국민은행	1.79	0	30,000	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	매출채권		245	
	선급비용		2,518	
	기타		78	

\* 기타자산의 기타는 선급금 8백만원과 선납세금 70백만원 합산금액임.

## 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 유가증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
기업자유예금	우리은행	0.10	16,018	4,915
기업자유예금	국민은행	0.10	6,247	6,263
기업자유예금	국민은행	0.10	49,641	14,263
기업자유예금	국민은행	0.10	707	1,332
기업자유예금	국민은행	0.10	557	2,652
정기예금	국민은행	1.79	0	30,000

### 4. 기타 자산 변경내역

매출채권 : 전분기(204백만원) / 당분기(245백만원)
선급금 : 전분기(0백만원) / 당분기(8백만원)
선급비용 : 전분기(4,821백만원) / 당분기(2,518백만원)
기타 : 전분기(71백만원) / 당분기(78백만원)

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	1,450,025,370	89.09%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	143,380,195	8.81%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		34,233,082	2.10%	
총 수 익		1,627,638,647	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 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	예미지기업형임대주택	1,450,025,370	100.00%	



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

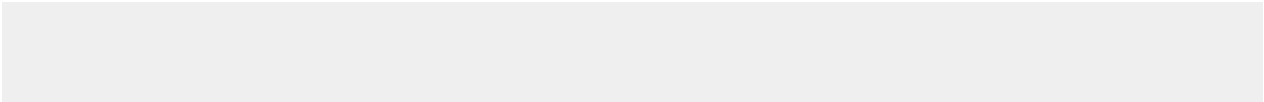
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
기업자유예금	우리은행	0.10	4,928,383	14,760,280	
기업자유예금	국민은행	0.10	5,632,156	19,508,362	
기업자유예금	국민은행	0.10	297,979,274	103,878,297	
기업자유예금	국민은행	0.10	611,229	5,044,339	
기업자유예금	국민은행	0.10	414,831	188,917	





#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	2,324,529,440	51.96%	
	기타비용	222,172,341	4.97%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		1,927,283,541	43.08%	
총비용		4,473,985,322	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

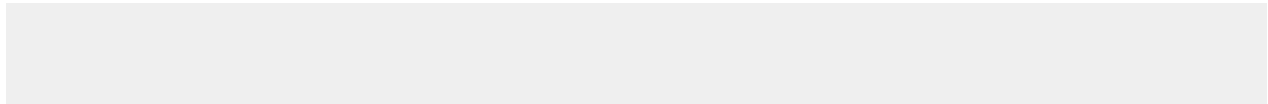
(단위 : 원)

구분	합계	에미지 기업형임대주택	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	900,000				900,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	54,545,454				54,545,454
부동산관리수수료 (PM,FM등)	95,070,000	95,070,000			
자산보관수수료	7,500,000				7,500,000
일반사무 위탁수수료	20,000,000				20,000,000
기타지급수수료	65,551,510				65,551,510
유형자산 감가상각비	2,070,333,201	2,070,333,201			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	30,843,297				30,843,297
광고선전비	116,188,700	116,188,700			
보험료	5,528,850	5,528,850			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	5,157,707	5,157,707			
청소비					
수도광열비	32,250,982	32,250,982			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	42,832,080				42,832,080



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		매월 금 이천만원 (₩ 20,000,000) (VAT포함) 매월 25일 선불로 지급	54,545,454
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	<개발기간> (1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 건물보존등기일까지) 연간 금 오천만원 (₩50,000,000) (VAT별도) 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급 <운용기간> (건물 보존등기일의 익일부터 계약종료일까지) 연간 금 팔천만원(₩80,000,000) (VAT별도) 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	20,000,000
자산보관회사	위탁보수	(주)엔에이치투자증권	연간 금 삼천만원 (₩ 30,000,000) (VAT별도) 매 분기 단위로 분기 종료 후 청구일로부터 7일 이내 지급	7,500,000
시설관리회사	위탁보수	우리관리(주)	계약일로부터 2년간 매월 금 일백육십만원 (₩ 1,600,000) (VAT별도) 매월 25일 청구서 제출 후 익월 10일까지 지급	1,600,000
임대관리회사	위탁보수	주식회사 젠스타	임주지정기간 개시일로부터 계약기간 만료시까지 매월 금 삼천구만원정(₩30,090,000) (VAT별도) 매 월말 청구서 제출 후 익월 20일까지 지급	30,090,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				113,735,454



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 5기 2분기	제 5기 1분기	제 4기 4분기	제 4기 3분기
당해회사수익률	-2.58	3.55	-4.48	-0.49

※ 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 5 기 2 분기 기준일 2019.06.30 현재  
 전기 제 4 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기 2 분기		제 4 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		62,265,888,266		150,818,340,898
1) 현금및현금성자산	59,425,745,916		144,307,278,729	
3) 매출채권	244,709,948		63,897,175	
8) 선급금	8,000,000			
9) 선급비용	2,517,678,812		4,972,375,057	
11) 선급법인세	69,753,590		23,813,710	
14) 재고자산	0		1,450,976,227	
기타			1,450,976,227	
2. 비유동자산		497,306,140,021		502,211,166,937
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	497,306,140,021		502,211,166,937	
토지	172,953,938,216		173,718,298,730	
건물	331,253,312,475		331,253,312,475	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-6,901,110,670		-2,760,444,268	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		559,572,028,287		653,029,507,835
1. 유동부채		398,935,622		1,951,508,996
4) 기타선수금	7,423,492		1,783,952,983	
6) 미지급금	63,349,000		65,201,741	
7) 미지급비용	328,111,230		82,236,102	
8) 예수금	51,900		20,118,170	
2. 비유동부채		442,421,028,889		532,625,148,061
3) 장기차입금	264,100,000,000		376,400,000,020	
5) 비유동보증금	178,321,028,889		156,225,148,041	
부 채 총 계		442,819,964,511		534,576,657,057
1. 자본금		130,900,000,000		130,900,000,000
1) 보통주자본금	39,300,000,000		39,300,000,000	
2) 종류주자본금	91,600,000,000		91,600,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-639,999,798		-639,999,798
1) 주식할인발행차금	-639,999,798		-639,999,798	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-13,507,936,426		-11,807,149,424
자 본 총 계		116,752,063,776		118,452,850,778
부 채 및 자 본 총 계		559,572,028,287		653,029,507,835





## II. 손익계산서

당기 제 5 기 2 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.06.30  
 전기 제 4 기 2 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.06.30

회사명: (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,450,025,370	8,854,132,830	0	0
1) 분양수익		6,026,929,000		
2) 임대료수익	1,450,025,370	2,827,203,830		
II. 영업비용	2,546,701,781	7,232,504,650	11,208,564	23,692,658
1) 분양원가		2,215,336,741		
2) 급여	900,000	1,800,000	900,000	1,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	54,545,454	109,090,908		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	95,070,000	190,140,000		
8) 자산보관수수료	7,500,000	15,000,000		
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	40,000,000		
10) 기타지급수수료	65,551,510	131,199,870	3,000,000	8,295,293
11) 유형자산감가상각비	2,070,333,201	4,140,666,402		
14) 세금과공과	30,843,297	49,723,331	0	1,689,000
15) 광고선전비	116,188,700	116,188,700	6,399,893	10,893,584
16) 보험료	5,528,850	5,528,850		
21) 수선유지비	5,157,707	5,771,607		
23) 수도광열비	32,250,982	117,992,031		
29) 기타영업비용	42,832,080	94,066,210	908,671	1,014,781
III. 영업이익	-1,096,676,411	1,621,628,180	-11,208,564	-23,692,658
IV. 영업외수익	177,613,277	915,090,704	139,729,302	201,751,055
1) 이자수익	143,380,195	452,946,068	400,505	22,789,143
10) 기타영업외수익	34,233,082	462,144,636	139,328,797	178,961,912
V. 영업외비용	1,927,283,541	4,237,505,886	4	4
1) 이자비용	1,888,348,138	4,039,837,024		
10) 기타영업외비용	38,935,403	197,668,862	4	4
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-2,846,346,675	-1,700,787,002	128,520,734	178,058,393
VIII. 당기순이익(손실)	-2,846,346,675	-1,700,787,002	128,520,734	178,058,393
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-2,846,346,675	-1,700,787,002	128,520,734	178,058,393

### 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

[보고번호: 예미지뉴스테이(사) 제19-01호, 발신일자 2019.01.23.]

가. 사건번호 : 2019차전 74 기타(금전)

나. 채권자 : 강민호(임차인)

다. 채무자 : (주)예미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

라. 내용 : 임대차계약 해지에 따른 보증금반환 지급명령

마. 진행경과 :2019.01.29. 채무자소송대리인 선임 2019.02.01.이의신청서 제출 2019.08 판결예정



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

--

※ 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 5(당) 기 반기 2019년 06월 30일 현재

제 4(전) 기 반기 2018년 06월 30일 현재

회사명 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산 투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 6월 26일에 설립되어 2015년 9월 25일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 또한 회사는 2016년 4월 18일에 회사명을 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대개발전문위탁관리부동산투자회사에서 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사로 변경하였습니다. 회사의본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지: 서울특별시 강남구 영동대로 517

1-2. 주요사업 내용: 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권, 인차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분, 신약이 종료된 때에 신약재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 등의 방법으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당

### 1-3. 주요주주현황

주주명	보통주		우선주	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)금성백조주택	7,860,000	100.0%	-	0.0%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.0%	18,320,000	100.0%

1-4. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

### 1-5. 사업개요

구분	내역
사업명	김포한강 Ab-04BL 기업형 임대주택 개발사업
시행사	주식회사 에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사
시공사	주식회사 금성백조주택
사업부지	경기도 김포시 구래동 소재 김포한강 Ab-04BL
대지면적	96,205.00㎡
연면적	265,322.81㎡
건축규모	지하1층, 지상29층 공동주택1,770세대 및 부대복리시설

## 2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

### 2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

### 2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 총당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

### 2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

## 2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 기감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

## 2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

### 최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다하더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초 인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동

중시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

#### 후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

#### 2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

#### 2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

### 3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당반기말과 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당반기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	59,425,746	144,307,279	

### 4. 유형자산

#### 4-1. 유형자산의 변동

당반기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	재고자산	합계
당기초	173,718,200	328,492,868	1,450,976	503,662,143
당반기 취득	-	-	-	-
대체 및 감소	764,361	-	1,450,976	2,215,337
감가상각	-	(4,140,666)	-	(4,140,666)
당반기말	172,953,938	324,352,202	-	497,306,140
취득원가	172,953,938	331,253,313	-	504,207,251
상각누계액	-	(6,901,111)	-	(6,901,111)



<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	재고자산	합계
전기초	173,601,914	-	239,729,436	-	413,331,350
전기 취득	116,385	-	92,974,852	-	93,091,237
대체 및 감소	-	331,253,312	(332,704,288)	1,450,976	-
감가상각	-	(2,760,444)	-	-	(2,760,444)
전기말	173,718,299	328,492,868	-	1,450,976	503,662,143
취득원가	173,718,299	331,253,312	-	1,450,976	506,422,587
상각누계액	-	(2,760,444)	-	-	(2,760,444)

(주) 전기 중 임대형 개발 사업이 완공되어 해당 건설중인자산의 장부금액을 건물과 재고자산으로 대체하였습니다.

4-2. 보유 토지의 공시지가

당반기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 김포시 김포한강9로 11(구래동)	95,917.073	172,953,938	156,333,125

<전기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 김포시 김포한강9로 11(구래동)	96,205	173,718,299	147,001,240

## 5. 장기차입금

당반기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당반기말	전기말
삼성생명보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	32,662,500	63,075,000
교보생명보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	24,194,446	46,722,224
농업협동조합중앙회(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	10,081,018	19,467,592
한화손해보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	10,081,018	19,467,592
흥국생명보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	10,081,018	19,467,592
대한민국(주택도시기금)(주2)	2016-12-28	2028-12-28	2.50%	177,000,000	115,300,000
합 계				264,100,000	283,500,000

(주1)상기 대출은 중도상환이 가능한 한도대출입니다.

(주2)상기 대출은 2027년 1월 31일 이후, 중도상환시 위약금이 면제됩니다.

한편 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	변경 전 약정한도	변경 후 약정한도
삼성생명보험(주)	3.15%	162,000,000	95,625,000
교보생명보험(주)	3.15%	120,000,000	70,833,333
농업협동조합중앙회	3.15%	50,000,000	29,513,889
한화손해보험(주)	3.15%	50,000,000	29,513,889
흥국생명보험(주)	3.15%	50,000,000	29,513,889
대한민국(주택도시기금)	2.50%	-	177,000,000
합 계		432,000,000	432,000,000

(주)상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상황에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다. 2016년 제3차 이사회에서 주택도시기금 대출을 승인하여, 주택도시보증공사가 보증하는 대출한도는 432,000,000천원에서 255,000,000천원으로 감액하고, 주택도시기금과 177,000,000천원(수탁기관 우리은행)을 한도로 하는 대출 약정을 체결하였습니다.

## 6. 금융부채

당반기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

### <당반기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	63,349	-	-	63,349
미지급비용	328,111	-	-	328,111
임대보증금	-	41,000	178,280,029	178,321,029
장기차입금	-	-	264,100,000	264,100,000
합 계	391,460	41,000	442,380,029	442,812,489

### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	65,202	-	-	65,202
미지급비용	82,236	-	-	82,236
임대보증금	-	41,000	156,184,148	156,225,148
장기차입금	-	-	376,400,000	376,400,000
합 계	147,438	41,000	532,584,148	532,772,586

## 7. 자본금

당반기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
40,000,000	26,180,000	5,000	130,900,000

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)금성백조주택	7,860,000	100.0%	-	0.0%	7,860,000	30.0%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.0%	18,320,000	100.0%	18,320,000	70.0%
합계	7,860,000	100.0%	18,320,000	100.0%	26,180,000	100.0%

## 8. 포괄손익계산서

당반기 및 전반기 회사의 포괄이익은 반기순손익과 동일합니다.

## 9. 주요 약정사항

### 9-1. 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 자산관리위탁수수료 매월 선급합니다.

### 9-2. 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

### 9-3. 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

#### 9-4. 장기차입금 관련 보증

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 255,000,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 2015년 10월 30일부터 2027년 2월 1일

라. 보증료 : 실제 차입금액에 대하여 실제 차입일로부터 대출 상환기일까지  
0.283%를 적용하여 일할계산한 금액

#### 9-5. 공사도급계약

회사는 기업형 임대주택사업을 위해 (주)금성백조주택과 건설공사 도급계약을 체결하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

가. 공사명 : 김포 한강 Ab-04BL 기업형 임대주택 신축공사

나. 공사장소 : 경기도 김포시 구래동 소재 김포 한강 Ab-04BL

다. 공사규모 : 내지면적 : 96,205.00㎡

- 건축연면적 : 265,322.81㎡

- 건축규모 : 지하1층, 지상29층 공동주택 1,770세대 및 부대복리시설

라. 공사기간 : 착공신고필증교부일로부터 33개월

마. 공사계약금액 : 298,086 백만원(부가가치세 포함)

## 10. 보험가입내역

당반기말 및 전기말 현재 회사가 가입한 주요 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보험종류	부보금액		보험계약기간	부보처
	당반기말	전기말		
주택화재보험	412,133,449	412,133,449	2018.10.26 ~ 2019.10.26	메리츠 화재해상보험(주)
어린이놀이시설배상책임보험	1인당 100,000	1인당 100,000		
아파트영업배상책임보험	1인당 100,000	1인당 100,000		

## 11. 금융비용 자본화

당반기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당반기	전기
장기차입금 이자비용	-	6,926,071
금융수수료	-	374,880
합계	-	7,300,951
운용수익	-	(5,138)
지분화한 금융비용		7,295,813
손익계산서 금융비용	4,233,070	2,945,455

한편, 회사가 당반기 및 전기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

### <당반기>

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
토지	172,953,938	172,953,938	-
건물	324,352,202	324,352,202	-
이자비용	4,039,837	4,039,837	-
금융수수료	193,233	193,233	-
이자수익	452,946	452,946	-
반기순손실	(1,700,787)	(1,700,787)	-

<전기>

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
토지	173,718,299	173,718,299	-
건물	332,704,288	325,408,475	7,295,813
이자비용	-	6,926,071	(6,926,071)
금융수수료	-	374,880	(374,880)
이자수익	(169,299)	(174,437)	5,138
당기순이익	(5,863,562)	(13,159,375)	7,295,813

12. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당반기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당반기	전기
임원급여	1,800	3,600
세금과공과금	49,723	412,437
감가상각비	4,140,666	2,760,444
합계	4,192,189	3,176,481



### 13. 특수관계자와의 주요거래

13-1. 당반기 및 전반기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당반기	전반기
(주)금성백조주택	건설중인자산 취득	-	56,148,044
대한민국(주택도시보증공사)	건설중인자산 취득	-	1,734,527
	이자비용	2,131,274	-
합 계		2,131,274	57,882,571

13-2. 당반기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당반기말	전기말
대한민국(주택도시보증공사)	장기차입금	177,000,000	159,300,000