

투 자 보 고 서

2023.01.01 부터 2023.03.31 까지

(제 9 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.05.15

회 사 명 :	(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	장 은 재			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층 (삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-4477		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	차석
	(전화번호)	02-528-0529	성명	신동엽
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	차석
	(전화번호)	02-528-0529	성명	신동엽

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,33층 (삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.03.31 (단위: 원)
자산총계	492,641,681,830
부채총계	409,978,841,507
자본총계	82,662,840,323
자본금	130,900,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	우리편드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존속기간 : 별도 정함이 없음 - 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 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 변동 사항, 주요 자산취득일

- 2015.06.26 발기인총회 개최
- 2015.06.26 회사설립(자본금 5억원)
- 2015.08.10 자산관리위탁계약 체결 [(주)대한토지신탁]
- 2015.08.10 자산보관위탁계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]
- 2015.08.10 일반사무위탁계약 체결 [우리편드서비스(주)]
- 2015.09.25 국토교통부 영업인가
- 2015.10.28 증자 [증자 후 자본금 1,309억원]
- 2015.10.28 대출 약정 [4,320억원]
- 2015.10.28 공사도급계약 체결 [(주)금성백조주택]
- 2015.10.30 토지매매계약 체결[한국토지주택공사→에미지뉴스테이]
- 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)
- 2017.05.18 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
- 2018.11.06 상가매각계약서 체결[(주)환경씨엔씨]
- 2019.03.28 자산보관위탁 변경계약 체결[(주)엔에이치투자증권]
- 2021.03.19 본점 소재지 변경
변경 전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)
변경 후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층 (삼성동, 아셈타워)

나) 상호의 변경

제1기 정기주주총회(2016.03.30) 부동산투자회사법개정에 따른 상호 변경 승인

변경 전 : 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대개발전문위탁관리부동산투자회사

변경 후 : 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음.

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	장은재	1984.10.14	현 하나세무회계 차장	결격사유 없음
기타비상무이사	이수민	1992.10.06	현 하나세무회계 대리	결격사유 없음
기타비상무이사	윤흥수	1968.01.10	현 금성백조주택 이사	결격사유 없음
감사	반대성	1986.05.05	현 예교지성회계법인 회계사	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

[2023.03.31 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	

* 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, 종류주발행 조건 등을 기재)

회사는 삼천만(30,000,000) 주를 넘지 않는 범위 내에서 에이종 우선주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 비참가적이고 의결권이 있다.

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

【 2023.03.31 현재】

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

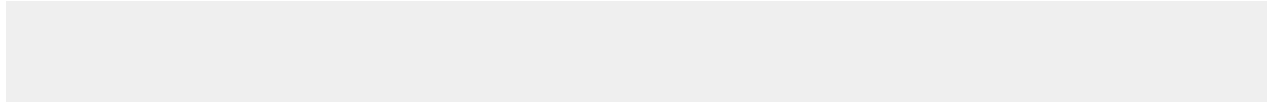
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	주식회사 금성백 택	내국인	대한 민국	기관	해 당 사 항 없 음	보통주	7,860,000	30.02%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.03.31 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 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하
지 아니한다.

회사가 정관 제52조 제1항에 따라 이익을 배당할 때 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사
법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다.

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
정한다.

회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월
이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하
지 아니한다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료한다.

회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 8기	제 7기	제 6기	제 5기
당기순이익		-8,456,467,979	-9,255,005,822	-9,305,675,977	-7,201,745,057
상법상 배당가능이익		-46,026,044,259	-37,569,576,280	-28,314,570,458	-19,008,894,481
당기감가상각비 등		8,281,332,804	8,281,332,804	8,281,332,804	8,281,332,804
이익배당한도		-37,744,711,455	-29,288,243,476	-20,033,237,654	-10,727,561,677
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	468,321	94.30	466,251	94.64	94.64
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	27,867	5.61	25,974	5.27	5.27
기타 자산	454	0.09	416	0.08	0.08
총계	496,643	100.00	492,642	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. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

※ 임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산구성비율

(조정 전) 총자산 492,642백만원, 부동산 466,251백만원, 부동산비율 94.64%

(총자산 차감액) = 25,971백만원

MIN[{① 임대보증금(230,917백만원)-차입금상환액(0백만원)=230,917백만원}, ② 현금(25,971백만원)]

(조정 후) 총자산466,671백만원, 부동산 466,251백만원, 부동산비율 99.91%

※ 백만원 단위로 기재함.

※ 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)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	김포한강 에미지	주택	경기도 김포시 김포 한강9로 11 (구래동)	2018.09 .28	2018.11 .02	장기차입금 177,000백만원

※ 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	김포한강예 미지	172,838	331,253	116				37,956		466,251



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	김포한강예미지				



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	우리은행(자본금)	변동이율	1,440	350	
보통예금	KB국민은행(운영)	변동이율	2,406	2,075	
보통예금	KB국민은행(수입금)	변동이율	318	318	
보통예금	KB국민은행(보증금)	변동이율	18,398	17,888	
보통예금	KB국민은행(CMS)	변동이율	3,441	3,467	
보통예금	KB국민은행(총당금)	변동이율	1,860	1,873	

* 2부.1 총자산의 투자·운용 및 구성현황의 현금에는 위 금액에 미수수익 금액이 포함됨.

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	313	313	
	선급비용	30	30	
	기타	74	74	

*기타자산의 기타종목에는 선급금(12백만원)과 선급법인세(62백만원)이 포함되어진 금액임

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	우리은행(자본금)	변동이율	1,440	350
보통예금	KB국민은행(운영)	변동이율	2,406	2,075
보통예금	KB국민은행(보증금)	변동이율	18,398	17,888
보통예금	KB국민은행(CMS)	변동이율	3,441	3,467
보통예금	KB국민은행(총당금)	변동이율	1,860	1,873

*백만원 미만 단위 변경된 금액은 별도 기재 아니함.

* 2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황의 현금에는 위 금액에 미수수익 금액이 포함됨.

4. 기타 자산 변경내역

매출채권 : 당분기 313 / 전분기 344
선급비용 : 당분기 30 / 전분기 43
선급법인세 : 당분기 62 / 전분기 59
선급금 : 당분기 12 / 전분기 8

단위 : 백만원.

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	1,914,000,700	98.70%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	17,665,321	0.91%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		7,626,894	0.39%	
총 수 익		1,939,292,915	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)

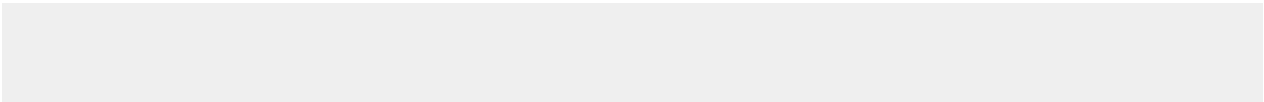
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	김포한강에미지	1,914,000,700	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						



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)

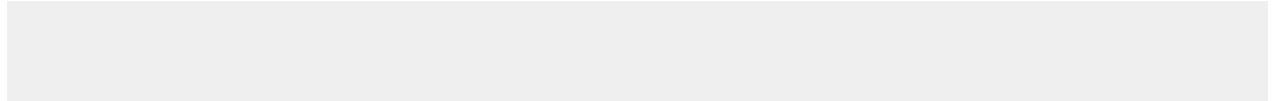
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행(자본금)	변동이율	973,436	732,950	
보통예금	KB국민은행(운영)	변동이율	1,725,823	1,680,302	
보통예금	KB국민은행(수입금)	변동이율	120,152	117,560	
보통예금	KB국민은행(보증금)	변동이율	13,726,554	13,861,136	
보통예금	KB국민은행(CMS)	변동이율	823,036	809,095	
보통예금	KB국민은행(총당금)	변동이율	461,970	464,278	



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	2,070,333,201	58.98%	
	기타비용	326,176,048	9.29%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		1,113,899,286	31.73%	
총비용		3,510,408,535	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	김포한강에미지	ex)부동산명2	ex)부동산관련증권 1	현금
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	54,545,454	54,545,454			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	97,070,000	97,070,000			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	20,000,000				
기타지급수수료	45,997,670	45,997,670			
유형자산 감가상각비	2,070,333,201	2,070,333,201			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	28,824,594	28,824,594			
광고선전비					
보험료	12,827,577	12,827,577			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	64,587,743	64,587,743			
청소비					
수도광열비	8,970,850	8,970,850			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	4,952,160	4,952,160			

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		20,000,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



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	우리편드서비스(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 계약 종료일까지) 연간 금 팔천만원(₩80,000,000) (VAT별도) 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	20,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	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	4,800,000
임대관리회사	위탁보수	지에이치파트너즈 주식회사	임주지정기간 개시일로부터 계약기간 만료시까지 매월 금 삼천구만원정(₩30,090,000) (VAT별도) 매 월말 청구서 제출 후 익월 20일까지 지급	90,270,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				177,115,454

*손익계산서 상 부동산위탁관리비 항목에는 임대관리수수료, 임대컨설팅수수료 금액 등이 포함되어져 있음.

위의 업무위탁비용에는 임대관리회사의 위탁보수인 임대관리수수료 금액만 기재함.

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

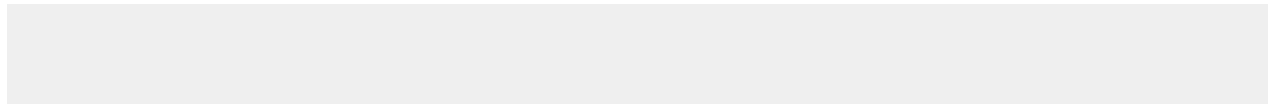
구분	제 9기 1분기	제 8기 4분기	제 8기 3분기	제 8기 2분기
당해회사수익률	-4.72	-6.46	-6.79	-6.11

※ 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

※ 상기사산식은 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

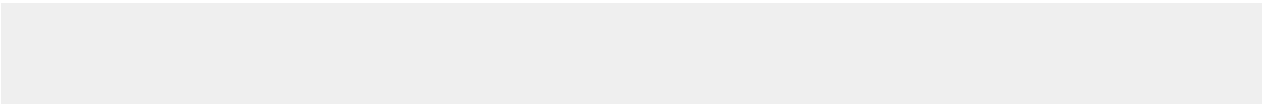
당기 제 9 기 1 분기 기준일 2023.03.31 현재
 전기 제 8 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9 (당)기 1 분기		제 8 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		24,517,313,793		26,461,374,934
1) 현금및현금성자산	24,097,581,254		26,003,408,318	
3) 매출채권	312,665,289		344,127,908	
5) 미수수익	3,549,005		3,979,586	
8) 선급금	11,700,000		8,000,000	
9) 선급비용	29,790,585		42,618,162	
11) 선급법인세	62,027,660		59,240,960	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		468,124,368,037		470,181,243,326
1) 장기금융상품	1,873,226,031		1,859,768,119	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	466,251,142,006		468,321,475,207	
토지	172,953,938,216		172,953,938,216	
건물	331,253,312,475		331,253,312,475	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-37,956,108,685		-35,885,775,484	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		492,641,681,830		496,642,618,260
1. 유동부채		189,075,601		171,881,198
4) 기타선수금	19,978,398		14,365,228	
6) 미지급금	128,530,725		105,699,492	
7) 미지급비용	40,182,128		51,432,128	
8) 예수금	384,350		384,350	
2. 비유동부채		409,789,765,906		412,236,781,119
3) 장기차입금	177,000,000,000		177,000,000,000	
5) 비유동보증금	230,916,539,875		233,377,013,000	
9) 기타비유동부채	1,873,226,031		1,859,768,119	
부 채 총 계		409,978,841,507		412,408,662,317
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)		-47,597,159,879		-46,026,044,259
자 본 총 계		82,662,840,323		84,233,955,943

부 채 및 자 본 총 계		492,641,681,830		496,642,618,260
---------------	--	-----------------	--	-----------------



II. 손익계산서

당기 제 9기 1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31
 전기 제 8기 1 분기 시작일 2022.01.01 종료일 2022.03.31

회사명: (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,914,000,700	1,914,000,700	1,860,839,920	1,860,839,920
2) 임대료수익	1,914,000,700	1,914,000,700	1,860,839,920	1,860,839,920
II. 영업비용	2,416,509,249	2,416,509,249	2,307,726,346	2,307,726,346
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	54,545,454	54,545,454	54,545,454	54,545,454
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	97,070,000	97,070,000	101,070,000	101,070,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
10) 기타지급수수료	45,997,670	45,997,670	16,219,480	16,219,480
11) 유형자산감가상각비	2,070,333,201	2,070,333,201	2,070,333,201	2,070,333,201
14) 세금과공과	28,824,594	28,824,594	135,000	135,000
16) 보험료	12,827,577	12,827,577	11,017,345	11,017,345
21) 수선유지비	64,587,743	64,587,743	18,080,076	18,080,076
23) 수도광열비	8,970,850	8,970,850	5,568,320	5,568,320
29) 기타영업비용	4,952,160	4,952,160	2,357,470	2,357,470
III. 영업이익	-502,508,549	-502,508,549	-446,886,426	-446,886,426
IV. 영업외수익	25,292,215	25,292,215	36,402,067	36,402,067
1) 이자수익	17,665,321	17,665,321	31,144,896	31,144,896
10) 기타영업외수익	7,626,894	7,626,894	5,257,171	5,257,171
V. 영업외비용	1,093,899,286	1,093,899,286	1,577,251,698	1,577,251,698
1) 이자비용	1,091,095,730	1,091,095,730	1,534,598,463	1,534,598,463
10) 기타영업외비용	2,803,556	2,803,556	42,653,235	42,653,235
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,571,115,620	-1,571,115,620	-1,987,736,057	-1,987,736,057
VIII. 당기순이익(손실)	-1,571,115,620	-1,571,115,620	-1,987,736,057	-1,987,736,057
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,571,115,620	-1,571,115,620	-1,987,736,057	-1,987,736,057
X I. 주당이익	-60	-60	-76	-76

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

2023.03.30 소장접수 관련 내용 상세 기재 필요

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 14. 특수관계자와의 주요 거래 참고

※ 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



(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사의
재무제표

별첨 : 분기재무제표 검토보고서

제 9 기 1 분기

2023 년 01 월 01 일 부터

2023 년 03 월 31 일 까지

제 8 기 1 분기

2022 년 01 월 01 일 부터

2022 년 03 월 31 일 까지

(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

목 차

분기재무제표 검토보고서	-----	1
분기재무제표		
분기재무상태표	-----	4
분기손익계산서	-----	5
분기자본변동표	-----	6
분기현금흐름표	-----	7
분기재무제표에 대한 주석	-----	8

분기재무제표 검토보고서

(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사의 분기재무제표를 검토하였습니다. 동 재무제표는 2023년 3월 31일 현재의 재무상태표, 2023년과 2022년 3월 31일로 종료되는 3개월 보고기간의 손익계산서, 3개월 보고기간의 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류에 의한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는데 있습니다. 본인은 분·반기재무제표검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 준칙은 본인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것에 관해 보통수준의 확신을 얻도록 검토를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 주로 질문과 분석적 절차에 의거 수행되므로 감사보다는 낮은 수준의 확신을 제공합니다. 본인은 감사를 실시하지 아니하였으므로 감사의견을 표명하지 않습니다.

검토의견

본인의 검토결과 상기 분기재무제표가 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

기타사항

본인은 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 일반기업회계기준에 따라 감사하였으며, 2023년 3월 10일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

한 일 회 계 법 인
서울시 영등포구 국제금융로8길 11
대 표 이 사 유 승 인



2023년 05월 15일

이 검토보고서는 검토보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)분 기 재 무 제 표

(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

제 9 기 1분기

2023년 01월 01일 부터

2023년 03월 31일 까지

제 8 기 1분기

2022년 01월 01일 부터

2022년 03월 31일 까지

"첨부된 분기재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사 대표이사 장은재

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층
(상성동, 아셈타워)
(전 화) 02-528-0553

"검토를 받은 분기재무제표"

분 기 재 무 상 태 표

제 9(당) 기 1분기 2023년 03월 31일 현재

제 8(전) 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 9(당) 기 1분기		제 8(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		24,517,313,793		26,461,374,934
1. 현금및현금성자산 (주석2, 3)	24,097,581,254		26,003,408,318	
2. 매출채권	312,665,289		344,127,908	
3. 미수수익 (주석2, 3)	3,549,005		3,979,586	
4. 선급금	11,700,000		8,000,000	
5. 선급비용	29,790,585		42,618,162	
6. 선급법인세	62,027,660		59,240,960	
II. 비유동자산		468,124,368,037		470,181,243,326
1. 장기성예금 (주석2, 3)	1,873,226,031		1,859,768,119	
2. 토지 (주석2, 4)	172,953,938,216		172,953,938,216	
3. 건물 (주석2, 4)	331,253,312,475		331,253,312,475	
(감가상각누계액)	(37,956,108,685)		(35,885,775,484)	
자 산 총 계		492,641,681,830		496,642,618,260
부 채				
I. 유동부채		189,075,601		171,881,198
1. 미지급금 (주석2, 6)	128,530,725		105,699,492	
2. 예수금	384,350		384,350	
3. 선수금	19,978,398		14,365,228	
4. 미지급비용 (주석2, 6)	40,182,128		51,432,128	
II. 비유동부채		409,789,765,906		412,236,781,119
1. 임대보증금 (주석2, 6)	230,916,539,875		233,377,013,000	
2. 장기차입금 (주석 2, 5, 6, 14)	177,000,000,000		177,000,000,000	
3. 특별수선충당금(주석 7)	1,873,226,031		1,859,768,119	
부 채 총 계		409,978,841,507		412,408,662,317
자 본				
I. 자본금 (주석8)		130,900,000,000		130,900,000,000
1. 보통주자본금	39,300,000,000		39,300,000,000	
2. 우선주자본금	91,600,000,000		91,600,000,000	
II. 자본조정		(639,999,798)		(639,999,798)
1. 주식할인발행차금	(639,999,798)		(639,999,798)	
III. 결손금		47,597,159,879		46,026,044,259
1. 미처리결손금 (주석 2)	47,597,159,879		46,026,044,259	
자 본 총 계		82,662,840,323		84,233,955,943
부 채 및 자 본 총 계		492,641,681,830		496,642,618,260

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조"

"검토를 받은 분기재무제표"
분 기 손 익 계 산 서

제 9(당) 기 1분기 2023년 01월 01일부터 2023년 03월 31일까지

제 8(전) 기 1분기 2022년 01월 01일부터 2022년 03월 31일까지

회사명 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 9(당) 기 1분기		제 8(전) 기 1분기	
I. 영업수익(주석2)		1,914,000,700		1,860,839,920
1. 임대료수익	1,914,000,700		1,860,839,920	
II. 영업비용		2,416,509,249		2,307,726,346
1. 임원급여 (주석 13)	900,000		900,000	
2. 자산관리수수료	54,545,454		54,545,454	
3. 자산보관수수료	7,500,000		7,500,000	
4. 사무수탁수수료	20,000,000		20,000,000	
5. 세금과공과 (주석 13)	28,824,594		135,000	
6. 감가상각비 (주석 13)	2,070,333,201		2,070,333,201	
7. 보험료	12,827,577		11,017,345	
8. 지급수수료	45,997,670		16,219,480	
9. 부동산위탁관리비	97,070,000		101,070,000	
10. 수도광열비	8,970,850		5,568,320	
11. 일반관리비	4,952,160		2,357,470	
12. 수선비	51,129,831		4,632,570	
13. 특별수선충당금전입	13,457,912		13,447,506	
III. 영업손익		(502,508,549)		(446,886,426)
IV. 영업외수익		25,292,215		36,402,067
1. 이자수익	17,665,321		31,144,896	
2. 연체료수익	4,306,130		4,257,170	
3. 잡이익	3,320,764		1,000,001	
V. 영업외비용		1,093,899,286		1,577,251,698
1. 이자비용 (주석 14)	1,091,095,730		1,534,598,463	
2. 금융수수료 (주석 14)	2,803,556		42,648,675	
3. 잡손실	-		4,560	
VI. 법인세비용차감전순손익		(1,571,115,620)		(1,987,736,057)
VII. 법인세비용 (주석2)		-		-
VIII. 분기순손익		(1,571,115,620)		(1,987,736,057)

"검토를 받은 분기재무제표"

분 기 자 본 변 동 표

제 9(당) 기 1분기 2023년 01월 01일부터 2023년 03월 31일까지

제 8(전) 기 1분기 2022년 01월 01일부터 2022년 03월 31일까지

회사명 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2022.01.01(전분기초)	130,900,000,000	(639,999,798)	(37,569,576,280)	92,690,423,922
변동내역				
1. 분기순손익	-	-	(1,987,736,057)	(1,987,736,057)
2022.03.31(전분기말)	130,900,000,000	(639,999,798)	(39,557,312,337)	90,702,687,865
2023.01.01(당분기초)	130,900,000,000	(639,999,798)	(46,026,044,259)	84,233,955,943
변동내역				
1. 분기순손익	-	-	(1,571,115,620)	(1,571,115,620)
2023.03.31(당분기말)	130,900,000,000	(639,999,798)	(47,597,159,879)	82,662,840,323

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조 "

"검토를 받은 분기재무제표"
분 기 현 금 흐 름 표

제 9(당) 기 1분기 2023년 01월 01일부터 2023년 03월 31일까지

제 8(전) 기 1분기 2022년 01월 01일부터 2022년 03월 31일까지

회사명 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9(당) 기 1분기		제 8(전) 기 1분기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(1,905,827,064)		(336,826,719)
1. 분기순손익	(1,571,115,620)		(1,987,736,057)	
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	2,083,791,113		2,083,780,707	
가. 감가상각비	2,070,333,201		2,070,333,201	
나. 특별수선충당금전입액	13,457,912		13,447,506	
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	(2,418,502,557)		(432,871,369)	
가. 매출채권의 감소(증가)	31,462,619		(20,638,053)	
나. 미수수익의 감소(증가)	430,581		(15,113,194)	
다. 선급금의 감소(증가)	(3,700,000)		-	
라. 선급비용의 감소(증가)	12,827,577		50,762,192	
마. 선급법인세의 감소(증가)	(2,786,700)		(2,468,810)	
바. 장기성예금의 감소(증가)	(13,457,912)		(13,447,506)	
사. 부가가치세대금금의 감소(증가)	-		(21,036,286)	
아. 임대보증금의 증가(감소)	(2,460,473,125)		(453,963,700)	
자. 미지급금의 증가(감소)	22,831,233		52,426,639	
차. 미지급비용의 증가(감소)	(11,250,000)		(8,250,000)	
카. 선수금의 증가(감소)	5,613,170		(1,142,651)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-		-
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-		-	
IV. 현금의 증감(배제)		(1,905,827,064)		(336,826,719)
V. 분기초의 현금		26,003,408,318		82,475,260,752
VI. 분기말의 현금		24,097,581,254		82,138,434,033

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조 "

주석

제 9(당) 기 1분기 2023년 03월 31일 현재

제 8(전) 기 1분기 2022년 03월 31일 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. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다. 또한 회사는 2016년 4월 18일에 회사명을 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대개발전문위탁관리부동산투자회사에서 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사로 변경하였습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층

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

1-3. 주요주주현황

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%

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	금성백조예미지뉴스테이 기업형 임대주택 개발사업
시행사	주식회사 예미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사
시공사	주식회사 금성백조주택
사업부지	경기도 김포시 김포한강9로 11(구래동)
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 충당부채의 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.

한편, 유형자산에 대한 감가상각비는 아래의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상되고 있습니다.

자산	내용연수
건물	40년

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 가감하여 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 포함되었더라도, 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 동종시장이자율을 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 취득 원가로 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

당분기말과 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당분기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	24,097,581	26,003,408	
대여금 및 수취채권	장기성예금	1,873,226	1,859,768	
대여금 및 수취채권	매출채권	312,665	344,128	
기타금융자산	미수수익	3,549	3,980	
합 계		26,287,021	28,211,284	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
당분기초	172,953,938	295,367,537	468,321,475
감가상각	-	(2,070,333)	(2,070,333)
당분기말	172,953,938	293,297,204	466,251,142
취득원가	172,953,938	331,253,313	504,207,251
상각누계액	-	(37,956,109)	(37,956,109)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
전기초	172,953,938	303,648,870	476,602,808
감가상각	-	(8,281,333)	(8,281,333)
전기말	172,953,938	295,367,537	468,321,475
취득원가	172,953,938	331,253,313	504,207,251
상각누계액	-	(35,885,776)	(35,885,776)

4-2. 보유 토지의 공시지가

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

<당분기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 김포시 김포한강9로 11(구래동)	95,917	172,953,938	177,350,668

<전기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 김포시 김포한강9로 11(구래동)	95,917	172,953,938	189,819,887

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
대한민국(주택도시기금)(주1)	2016-12-28	2028-12-28	2.50%	177,000,000	177,000,000

(주1)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	약정한도
삼성생명보험(주)	3.15%	95,625,000
교보생명보험(주)	3.15%	70,833,333
농업협동조합중앙회	3.15%	29,513,889
한화손해보험(주)	3.15%	29,513,889
흥국생명보험(주)	3.15%	29,513,889
대한민국(주택도시기금)	2.50%	177,000,000
합 계		432,000,000

(주)상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

6. 금융부채

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

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	128,531	-	-	128,531
미지급비용	40,182	-	-	40,182
임대보증금(주1)	-	230,916,540	-	230,916,540
장기차입금	-	-	177,000,000	177,000,000
합 계	168,713	230,916,540	177,000,000	408,085,253

(주1) 임대보증금의 기본계약기간은 2년이나, 임차인의 권리에 따라 2년단위로 연장 가능합니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	105,700	-	-	105,699
미지급비용	51,432	-	-	51,432
임대보증금(주1)	-	233,377,013	-	233,377,013
장기차입금	-	-	177,000,000	177,000,000
합 계	157,132	233,377,013	177,000,000	410,534,145

(주1) 임대보증금의 기본계약기간은 2년이나, 임차인의 권리에 따라 2년단위로 연장 가능합니다.

7. 특별수선충당부채

회사의 당분기 및 전기중 특별수선충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기	전기
당분기초(전기초)	1,859,769	1,811,178
증가	13,457	53,807
감소	-	5,216
당분기말(전기말)	1,873,226	1,859,769

8. 자본금

8-1. 당분기말 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

8-2. 당분기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

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 (주택도시보증공사의 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%

9. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄이익은 분기순손익과 동일합니다.

10. 주요 약정사항

10-1. 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.

10-2. 일반사무위탁계약

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

10-3. 자산보관계약

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

10-4. 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

10-5. 공사도급계약

회사는 기업형 임대주택사업을 위해 (주)금성백조주택과 건설공사 도급계약을 체결하였으며, 당기말 및 전기말 현재 해당 건설공사는 준공완료된 상태입니다. 세부내역은 다음과 같습니다.

가. 공사명 : 김포 한강 Ab-04BL 기업형 임대주택 신축공사

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

다. 공사규모 - 대지면적 : 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)

11. 보험가입내역

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

(단위 : 천원)

보험종류	부보금액		보험계약기간	부보처
	당분기말	전기말		
주택화재보험	417,820,256	417,820,256	2022.10.26 ~ 2023.10.26	메리츠화재
어린이놀이시설배상책임보험	1인당 100,000 / 1사고당 100,000	1인당 100,000 / 1사고당 100,000		
아파트영업배상책임보험	1인당 1,000,000 / 1사고당 1,000,000	1인당 100,000 / 1사고당 100,000		

12. 금융비용 자본화

당분기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 없습니다.

13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당분기 및 전분기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
임원급여	900	900
세금과공과금	28,825	135
감가상각비	2,070,333	2,070,333
합계	2,100,058	2,071,368

14. 특수관계자와의 주요거래

14-1. 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당분기	전분기
대한민국(주택도시기금)	이자비용	1,091,096	1,091,096
	금융수수료	-	39,845
합 계		1,091,096	1,130,941

14-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당분기말	전기말
대한민국(주택도시기금)	장기차입금	177,000,000	177,000,000