

## 주식

제 5(당)기 반기말 2019년 06월 30일 현재

제 4(전)기 기말 2018년 12월 31일 현재

회사명 : (주)엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

주식회사 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 11월 02일에 설립되어 2015년 12월 29일에 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 아셈타워 26층이며, 당사의 기말 현재 납입자본금은 12,372,500천원입니다.

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

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
대한토지신탁(주)	보통주	150,200	751,000	6.07%
롯데건설(주)	보통주	954,800	4,774,000	38.59%
(주)뉴스테이허브제1호 위탁관리부동산투자회사	우선주	1,369,500	6,847,500	55.34%
합계		2,474,500	12,372,500	100.00%

## 2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 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.

구분	추정내용연수	상각방법
건물	50 년	정액법

#### (4) 차입원가

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.

#### (5) 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 배당소득 공제를 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.

(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 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 현금및현금성자산

보고기간종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기	전기
보통예금	5,123,546	7,759,434

### 4. 유형자산

(1) 당반기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각	기말
토지	82,253,998	-	-	-	-	82,253,998
건물	113,218,187	1,707,827	-	-	(1,182,095)	113,743,919
합계	195,472,185	1,707,827	-	-	(1,182,095)	195,997,917

(2) 전반기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각	기말
토지	82,253,998	-	-	-	-	82,253,998
건물	-	1,765,548	-	112,761,876	(190,833)	114,336,590
건설중인자산	78,765,560	33,996,316	-	(112,761,876)	-	-
합 계	161,019,557	35,761,864	-	-	(190,833)	196,590,588

## 5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정 한도	당반기말	전기말
삼성생명보험(주)(*1)	3.15%	만기일시상환	2026-08-28	140,600,000	96,200,000	96,200,000
(주)우리은행	2.50%	만기일시상환	2029-01-02	61,200,000	58,579,560	58,579,560
합 계				201,800,000	154,779,560	154,779,560

(\*1) 당사는 대출한도 140,600,000천원에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택리츠 PF보증을 제공받고 있습니다(주석 7 참조).

## 6. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 지배회사는 (주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사입니다.

(2) 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계 구분	거래내용	당반기	전반기
롯데건설(주)	용역제공	1,848,170	35,761,864
대한토지신탁(주)	용역제공	100,000	527,374
합 계		1,948,170	36,289,237

(3) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 내역은 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 : 2,800,000 천원 착공시 800,000 천원, 착공이후 매월 80,000 천원 - 임대기간 : 1,666,667 천원 준공이후 매월 16,667천원

### (2) 일반사무위탁계약

당사는 신한아이타스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 48,000천원(운영기간에는 65,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 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 25,000천원(운영기간 연 26,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

### (4) 차입약정

당사는 대출한도 140,600,000천원에 대해 주택도시보증공사로부터 대출금액의 100% 보증을 제공받고 있습니다.

## 8. 자본

### (1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2015-11-02	5,000	100,000	500,000,000	-
1차 유상증자	2016-02-23	5,000	2,374,500	5,025,000,000	6,847,500,000
합 계			2,474,500	5,525,000,000	6,847,500,000

### (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.



## 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.

(당반기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	30,872	-	-	30,872
예수금	541	-	-	541
미지급비용	528,830	-	-	528,830
선수금	811	-	-	811
장기차입금	-	-	154,779,560	154,779,560
임대보증금	146,750	1,985,000	11,465,500	13,597,250
특별수선충당금	-	-	6,714	6,714
합 계	707,804	1,985,000	166,251,774	168,944,578

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	33,438	-	-	33,438
예수금	743	-	-	743
미지급비용	274,029	-	-	274,029
선수금	293,076	-	-	293,076
장기차입금	-	-	154,779,560	154,779,560
임대보증금	-	-	11,888,000	11,888,000
합 계	601,286	-	166,667,560	167,268,846

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측 현금흐름과 실제 현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리

하고 있습니다.

## 10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당반기	전반기
급여	12,000	12,000
감가상각비	1,182,095	-
세금과공과	130,448	-
합 계	1,324,543	12,000

## 11. 현금흐름표

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

(2) 당분기와 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래는 없습니다.