

주식

제 7(당)기 2019년 03월 31일 현재

제 6(전)기 2018년 09월 30일 현재

회사명 : 주식회사 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 8월 4일에 설립되어 2016년 3월 30일에 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, 26층(삼성동, 아셈타워)이며, 보고기간 종료일 현재 납입자본금은 32,407,500천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 6개월(매년 10월 1일에 개시하여 3월 31일에 종료, 매년 4월 1일에 개시하여 9월 30일에 종료)입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
롯데건설(주)	보통주	3,182,000	15,910,000	49.10
(주)뉴스테이허브제1호 위탁관리부동산투자회사	우선주	3,299,500	16,497,500	50.90
합계		6,481,500	32,407,500	100.00

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

한편, 당사의 2019년 3월 31일로 종료되는 회계연도의 재무제표는 2019년 06월 28일자 주주총회에서 확정될 예정입니다.

(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.

(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 일시적 차이의 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 당기말 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 않습니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품 등은 존재하지 않습니다.

4. 유형자산

(1) 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
토지	242,353,290	-	-	-	-	242,353,290
건물	174,354,540	-	-	-	(1,755,245)	172,599,295
합계	416,707,830	-	-	-	(1,755,245)	414,952,585

(전기)

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
토지	-	194,802	-	242,158,488	-	242,353,290
건물	-	2,596,297	-	172,928,247	(1,170,004)	174,354,540
건설중인자산	283,659,662	131,427,073	-	(415,086,735)	-	-
합계	283,659,662	134,218,172	-	-	(1,170,004)	416,707,830

(2) 보유 토지의 공시지가

보고기간 종료일 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 화성시 효행로 1338-44	61,301.00	242,353,290	51,829,996

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율	당기말	전기말	한도액	상환방법	최종만기일
삼성생명(*)	3.60%	179,000,000	179,000,000	200,000,000	만기 상환	2026-12-31
우리은행 (주택도시기금)	2.50%	72,800,000	72,800,000	109,360,000		2026-12-31
	2.00%	36,560,000	36,560,000			
합계		288,360,000	288,360,000	309,360,000		

(*) 당사는 장기차입금 관련 대출약정서에 따라 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

6. 자본

(1) 자본금의 내역

보고기간 종료일 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
① 발행할 주식의 총수	100,000,000주	100,000,000주
② 1주당 액면금액	5,000원	5,000원
③ 발행한 주식의 수 :		
보통주	3,182,000주	3,182,000주
우선주	3,299,500주	3,299,500주

(2) 자본잉여금

보고기간 종료일 현재 당사의 자본잉여금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	95,537,632	95,537,632

당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본 전입 및 결손금의 보전에만 사용할 수 있습니다.

(3) 종류주식(우선주식)

당사는 종류주식에 대하여 보통주에 우선하여 주주간 협약서에 따라 배당금을 지급합니다. 우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 비참가적 우선주입니다. 또한 청산시 잔여재산을 분배하는 경우 종류주식의 누적된 미배당금액, 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률이 주주간 협약서상 수익률에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액을 분배하고 남은 잔여재산은 모두 보통주식에 대하여 분배합니다.

(4) 이익준비금

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

(5) 결손금처리계산서

당사의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 7(당)기	2018년 10월 01일 부터 2019년 03월 31일 까지	제 6(전)기	2018년 04월 01일 부터 2018년 09월 30일 까지
처리에정일	2019년 06월 28일	처리확정일	2018년 12월 28일

과 목	제 7(당)기		제 6(전)기	
I.미처리결손금		9,911,829,928		3,104,629,958
전기이월미처리결손금	3,104,629,958		1,258,124,134	
당기순이익(손실)	(6,807,199,970)		(1,846,505,824)	
II.결손금처리액		-		-
III.차기이월미처리결손금		9,911,829,928		3,104,629,958

7. 특수관계자와의 거래

(1) 당기중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	거래 구분	
		매입	
		당기	전기
롯데건설(주)	유의적인 영향력을 행사하는 자	146,119	69,495

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 내역은 없습니다.

8. 주요약정사항

보고기간 종료일 현재 당사의 주요약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 운영기간 동안 연간 210,000천원을 보수로 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(2) 일반사무위탁계약

당사는 신한아이타스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 운영기간에는 연간 85,000천원(건설기간에는 연간 37,000천원)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 28,000천원(건설기간에는 연간 25,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 타인으로부터 제공받은 지급보증

보고기간 종료일 현재 당사는 장기차입금 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

9. 부가가치계산에 필요한 사항

당기 및 전기 중 당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	12,000	12,000
세금과공과	76	-
합계	12,076	12,000

10. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

11. 금융부채

(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.

<당기>

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	753,886	-	-	753,886
선수금	7,169	-	-	7,169
장기차입금	-	-	288,360,000	288,360,000
임대보증금	-	54,592,841	-	54,592,841
합 계	761,055	54,592,841	288,360,000	343,713,896

<전기>

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	145,143	-	-	145,143
선수금	34,911	-	-	34,911
장기차입금	-	-	288,360,000	288,360,000
임대보증금	-	32,333,486	-	32,333,486
합 계	180,054	32,333,486	288,360,000	320,873,540

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