

(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 5 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

제 4 기

2018년 01월 01일 부터

2018년 12월 31일 까지

한 일 회 계 법 인

목 차

| | | |
|----------------|-------|----|
| 독립된 감사인의 감사보고서 | _____ | 1 |
| 재무제표 | | |
| 재무상태표 | _____ | 5 |
| 손익계산서 | _____ | 6 |
| 자본변동표 | _____ | 7 |
| 현금흐름표 | _____ | 8 |
| 재무제표에 대한 주석 | _____ | 9 |
| 외부감사실시내용 | _____ | 25 |

독립된 감사인의 감사보고서

(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2020년 3월 5일

감사의견

우리는 (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사의 재무제표를 감사 하였습니다. 해당 재무제표는 2019년 12월 31일과 2018년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2019년 12월 31일과 2018년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

• 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

• 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

• 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울시 영등포구 국제금융로8길 11

한 일 회 계 법 인

대 표 이 사 유 승 안



이 감사보고서는 감사보고서일(2020년 3월 5일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리 부동산투자회사

제 5 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

제 4 기

2018년 01월 01일 부터

2018년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사 대표이사 장은재

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

재 무 상 태 표

제 5(당) 기 2019년 12월 31일 현재

제 4(전) 기 2018년 12월 31일 현재

회사명 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 5(당) 기 | | 제 4(전) 기 | |
|---------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 자 산 | | | | |
| I. 유동자산 | | 75,893,590,422 | | 150,818,340,898 |
| 1. 현금및현금성자산 (주석2,3) | 74,398,552,454 | | 144,307,278,729 | |
| 2. 매출채권 | 191,605,473 | | 63,897,175 | |
| 3. 재고자산 (주석4) | - | | 1,450,976,227 | |
| 4. 선급금 | 8,000,000 | | - | |
| 5. 선급비용 | 1,177,415,415 | | 4,972,375,057 | |
| 6. 선급법인세 | 118,017,080 | | 23,813,710 | |
| II. 비유동자산 | | 493,464,129,571 | | 502,211,166,937 |
| 1. 장기성예금 | 298,655,952 | | - | |
| 2. 토지 (주석2,4) | 172,953,938,216 | | 173,718,298,730 | |
| 3. 건물 (주석2,4) | 331,253,312,475 | | 331,253,312,475 | |
| (감가상각누계액) | (11,041,777,072) | | (2,760,444,268) | |
| 자 산 총 계 | | 569,357,719,993 | | 653,029,507,835 |
| 부 채 | | | | |
| I. 유동부채 | | 131,766,124 | | 1,951,508,996 |
| 1. 미지급금 (주석6) | 68,841,700 | | 65,201,741 | |
| 2. 예수금 | 51,970 | | 20,118,170 | |
| 3. 선수금 | 4,584,711 | | 1,783,952,983 | |
| 4. 미지급비용 (주석6) | 58,287,743 | | 82,236,102 | |
| II. 비유동부채 | | 457,974,848,148 | | 532,625,148,061 |
| 1. 임대보증금 | 223,576,200,000 | | 156,225,148,041 | |
| 2. 장기차입금 (주석 5,6) | 234,100,000,000 | | 376,400,000,020 | |
| 3. 특별수선충당금 | 298,648,148 | | - | |
| 부 채 총 계 | | 458,106,614,272 | | 534,576,657,057 |
| 자 본 | | | | |
| I. 자본금 (주석7) | | 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 | | 19,008,894,481 | | 11,807,149,424 |
| 1. 미처리결손금 | 19,008,894,481 | | 11,807,149,424 | |
| 자 본 총 계 | | 111,251,105,721 | | 118,452,850,778 |
| 부 채 및 자 본 총 계 | | 569,357,719,993 | | 653,029,507,835 |

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손 익 계 산 서

제 5(당) 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

제 4(전) 기 2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일까지

회사명 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목 | 제 5(당) 기 | 제 4(전) 기 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| I. 영업수익(주석2) | 12,211,449,750 | 650,415,350 |
| 1. 임대료수익 | 6,184,520,750 | 650,415,350 |
| 2. 분양수입 | 6,026,929,000 | - |
| II. 영업비용 | 13,238,320,804 | 4,866,964,415 |
| 1. 임원급여 | 3,600,000 | 3,600,000 |
| 2. 자산관리수수료 | 218,181,816 | 218,181,816 |
| 3. 자산보관수수료 | 30,000,000 | 30,000,000 |
| 4. 사무수탁수수료 | 80,000,000 | 54,952,053 |
| 5. 세금과공과 | 747,601,167 | 412,437,357 |
| 6. 분양원가 | 2,215,336,741 | - |
| 7. 감가상각비 | 8,281,332,804 | 2,760,444,268 |
| 8. 보험료 | 12,513,503 | 38,897,460 |
| 9. 지급수수료 | 223,748,230 | 1,100,285,962 |
| 10. 부동산위탁관리비 | 350,190,000 | 96,254,469 |
| 11. 광고선전비 | 484,666,742 | 19,393,584 |
| 12. 수도광열비 | 137,362,606 | 89,971,971 |
| 13. 일반관리비 | 142,476,100 | 42,545,475 |
| 14. 수선비 | 12,662,947 | - |
| 15. 특별수선충당금전입액 | 298,648,148 | - |
| III. 영업손익 | (1,026,871,054) | (4,216,549,065) |
| IV. 영업외수익 | 1,500,892,003 | 1,298,539,843 |
| 1. 이자수익 | 766,346,387 | 169,299,359 |
| 2. 연체료수익 | 25,064,861 | - |
| 3. 잡이익 | 709,480,755 | 1,129,240,484 |
| V. 영업외비용 | 7,675,766,006 | 2,945,552,868 |
| 1. 이자비용 | 7,386,950,650 | 2,784,486,435 |
| 2. 금융수수료 | 284,379,574 | 160,968,271 |
| 3. 잡손실 | 4,435,782 | 98,162 |
| VI. 법인세비용차감전순손익 | (7,201,745,057) | (5,863,562,090) |
| VII. 법인세비용 (주석2) | - | - |
| VIII. 당기순손익 | (7,201,745,057) | (5,863,562,090) |

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 5(당) 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

제 4(전) 기 2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일까지

회사명 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목 | 자 본 금 | 자 본 조 정 | 이 익 잉여금 | 총 계 |
|----------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|
| I. 2018.01.01(전기초) | 130,900,000,000 | (639,999,798) | (5,943,587,334) | 124,316,412,868 |
| 변동내역 | | | | |
| 당기순손익 | - | - | (5,863,562,090) | (5,863,562,090) |
| II. 2018.12.31(전기말) | 130,900,000,000 | (639,999,798) | (11,807,149,424) | 118,452,850,778 |
| | | | | |
| III. 2019.01.01(당기초) | 130,900,000,000 | (639,999,798) | (11,807,149,424) | 118,452,850,778 |
| 변동내역 | | | | |
| 당기순손익 | - | - | (7,201,745,057) | (7,201,745,057) |
| IV. 2019.12.31(당기말) | 130,900,000,000 | (639,999,798) | (19,008,894,481) | 111,251,105,721 |

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현 금 흐 름 표

제 5(당) 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

제 4(전) 기 2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일까지

회사명 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목 | 제 5(당) 기 | | 제 4(전) 기 | |
|----------------------|-----------------|-------------------|-----------------|------------------|
| I. 영업활동으로 인한 현금흐름 | | 71,626,913,231 | | 141,409,550,192 |
| 1. 당기순이익 | (7,201,745,057) | | (5,863,562,090) | |
| 2. 현금유출이 없는 비용의 가산 | 8,579,980,952 | | 2,760,444,268 | |
| 가. 감가상각비 | 8,281,332,804 | | 2,760,444,268 | |
| 나. 특별수선충당금전입액 | 298,648,148 | | - | |
| 3. 현금유입이 없는 수익의 차감 | - | | - | |
| 4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동 | 70,248,677,336 | | 144,512,668,014 | |
| 가. 매출채권의 증가 | (127,708,298) | | (63,897,175) | |
| 나. 재고자산의 감소 (증가) | 1,450,976,227 | | - | |
| 다. 선급금의 감소(증가) | (8,000,000) | | - | |
| 라. 선급비용의 증가 | 3,794,959,642 | | (643,980,816) | |
| 마. 선급법인세의 증가 | (94,203,370) | | (836,320) | |
| 바. 장기성예금의 감소(증가) | (298,655,952) | | - | |
| 사. 임대보증금의 증가 | 67,351,051,959 | | 143,305,794,664 | |
| 아. 미지급금의 증가 | 3,639,959 | | 64,594,821 | |
| 자. 예수금의 증가(감소) | (20,066,200) | | (3,196,245) | |
| 차. 미지급비용의 증가(감소) | (23,948,359) | | 70,236,102 | |
| 카. 선수금의 증가 | (1,779,368,272) | | 1,783,952,983 | |
| II. 투자활동으로 인한 현금흐름 | | 764,360,514 | | (94,098,137,779) |
| 1. 투자활동으로 인한 현금유입액 | 764,360,514 | | - | |
| 가. 토지의 감소 | 764,360,514 | | - | |
| 2. 투자활동으로 인한 현금유출액 | - | | 94,098,137,779 | |
| 가. 토지의 취득 | - | | 116,385,100 | |
| 나. 건물의 취득 | - | | 93,981,752,679 | |
| III. 재무활동으로 인한 현금흐름 | | (142,300,000,020) | | 92,900,000,000 |
| 1. 재무활동으로 인한 현금유입액 | - | | 92,900,000,000 | |
| 가. 장기차입금 차입 | - | | 92,900,000,000 | |
| 2. 재무활동으로 인한 현금유출액 | 142,300,000,020 | | - | |
| 가. 장기차입금 상환 | 142,300,000,020 | | - | |
| IV. 현금의 증감(배제) | | (69,908,726,275) | | 140,211,412,413 |
| V. 기초의 현금 | | 144,307,278,729 | | 4,095,866,316 |
| VI. 기말의 현금 | | 74,398,552,454 | | 144,307,278,729 |

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

주식

제 5(당) 기 2019년 12월 31일 현재

제 4(전) 기 2018년 12월 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. 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, 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 (주택도시보증공사의 운영관리자 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 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 제작용가 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 공정

가치의 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

당기말과 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 과 목 | 계정명 | 금 액 | | 비 고 |
|------------|-------|------------|-------------|-----|
| | | 당기말 | 전기말 | |
| 현금및현금성자산 | 보통예금 | 74,398,552 | 144,307,279 | |
| 대여금 및 수취채권 | 장기성예금 | 298,656 | - | |
| 합 계 | | 74,697,208 | 144,307,279 | |

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

| 구분 | 토지 | 건물 | 합계 |
|-------|-------------|--------------|--------------|
| 당기초 | 173,718,299 | 328,492,868 | 502,211,167 |
| 당기감소 | (764,361) | - | (764,361) |
| 감가상각 | - | (8,281,332) | (8,281,332) |
| 당기말 | 172,953,938 | 320,211,536 | 493,165,474 |
| 취득원가 | 172,953,938 | 331,253,313 | 504,207,251 |
| 상각누계액 | - | (11,041,777) | (11,041,777) |

<전기>

(단위 : 천원)

| 구분 | 토지 | 건물 | 건설중인자산 | 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 | - | 502,211,167 |
| 취득원가 | 173,718,299 | 331,253,312 | - | 504,971,611 |
| 상각누계액 | - | (2,760,444) | - | (2,760,444) |

(주) 전기 중 임대형 개발 사업이 완공되어 해당 건설중인자산의 장부금액을 건물로 대체하였으며, 일부는 재고자산으로 대체하였습니다.

4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

| 소재지 | 면적(㎡) | 장부가액 | 공시지가 |
|---------------------------|--------|-------------|-------------|
| 경기도 김포시 김포한강9로 11(구래동) | 95,917 | 172,953,938 | 155,865,244 |

<전기말>

(단위 : 천원)

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

5. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 차입처 | 차입일 | 만기 | 연이자율 | 당기말 | 전기말 |
|------------------|------------|------------|-------|-------------|-------------|
| 삼성생명보험(주1) | 2015-10-30 | 2027-01-30 | 3.15% | 21,412,500 | 81,412,500 |
| 교보생명보험(주1) | 2015-10-30 | 2027-01-30 | 3.15% | 15,861,112 | 60,305,555 |
| 농업협동조합중앙회(주1) | 2015-10-30 | 2027-01-30 | 3.15% | 6,608,796 | 25,127,315 |
| 한화손해보험(주1) | 2015-10-30 | 2027-01-30 | 3.15% | 6,608,796 | 25,127,315 |
| 흥국생명보험(주1) | 2015-10-30 | 2027-01-30 | 3.15% | 6,608,796 | 25,127,315 |
| 대한민국(주택도시기금)(주2) | 2016-12-28 | 2028-12-28 | 2.50% | 177,000,000 | 159,300,000 |
| 합 계 | | | | 234,100,000 | 376,400,000 |

(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 상환에 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

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

<당기말>

(단위 : 천원)

| 구분 | 1년 이하 | 1년 초과 5년 이하 | 5년 초과 | 합계 |
|-------|---------|-------------|-------------|-------------|
| 미지급금 | 68,842 | - | - | 68,842 |
| 미지급비용 | 58,288 | - | - | 58,288 |
| 임대보증금 | - | 41,000 | 223,535,200 | 223,576,200 |
| 장기차입금 | - | - | 234,100,000 | 234,100,000 |
| 합 계 | 127,130 | 41,000 | 457,635,200 | 457,803,330 |

<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

당기말 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 (주택도시시기금의 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. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

| | | | |
|----------|--------------------------------------|----------|--------------------------------------|
| 제 5(당) 기 | 2019년 01월 01일 부터 2019년 12월 31일 까지 | 제 4(전) 기 | 2018년 01월 01일 부터 2018년 12월 31일 까지 |
| 처리에정일 | 2020년 03월 27일 | 처리확정일 | 2019년 03월 29일 |

(단위 : 원)

| 과 목 | 당 기 | | 전 기 | |
|-----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| I. 미처리결손금 | | 19,008,894,481 | | 11,807,149,424 |
| 1. 전기이월미처리결손금 | 11,807,149,424 | | 5,943,587,334 | |
| 2. 당기순손실 | 7,201,745,057 | | 5,863,562,090 | |
| II. 결손금처리액 | | - | | - |
| III. 차기이월미처리결손금 | | 19,008,894,481 | | 11,807,149,424 |

9. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄이익은 당기순손익과 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, 세부내역은 다음과 같습니다.

가. 공사업명 : 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

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

(단위: 천원)

| 보험종류 | 부보금액 | | 보험계약기간 | 부보처 |
|---------------|-------------|-------------|-------------------------|-----------|
| | 당기말 | 전기말 | | |
| 주택화재보험 | 412,133,449 | 412,133,449 | 2019.10.26 ~ 2020.10.26 | 롯데손해보험(주) |
| 어린이놀이시설배상책임보험 | 1인당 100,000 | 1인당 100,000 | | |
| 아파트영업배상책임보험 | 1인당 100,000 | 1인당 100,000 | | |

12. 금융비용 자본화

당기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 구 분 | 당기 | 전기 |
|------------|-----------|-----------|
| 장기차입금 이자비용 | 7,386,951 | 6,926,071 |
| 금융수수료 | 284,379 | 374,880 |
| 합계 | 7,671,330 | 7,300,951 |
| 운용수익 | - | (5,138) |
| 자본화한 금융비용 | - | 7,295,813 |
| 손익계산서 금융비용 | 7,671,330 | 2,945,455 |

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

<당기>

(단위 : 천원)

| 구 분 | 자본화한 경우(A) | 자본화하지 않은 경우(B) | 차 액(A-B) |
|-------|-------------|----------------|----------|
| 토지 | 172,953,938 | 172,953,938 | - |
| 건물 | 320,211,535 | 320,211,535 | - |
| 이자비용 | 7,386,951 | 7,386,951 | - |
| 금융수수료 | 284,379 | 284,379 | - |
| 이자수익 | 766,346 | 766,346 | - |
| 당기순손익 | (7,201,745) | (7,201,745) | - |

<전기>

(단위 : 천원)

| 구 분 | 자본화한 경우(A) | 자본화하지 않은 경우(B) | 차 액(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 |
| 당기순손익 | (5,863,562) | (13,159,375) | 7,295,813 |

13. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

13-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

13-2. 당기에 납부할 법인세 등은 없으며, 당기의 기업회계상 법인세비용차감전순이익과 세무회계상 과세소득간의 차이 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 일시적차이 | 일시적차이아님 | 계 |
|--------------|---------|---------|-------------|
| 법인세비용차감전순손익 | | | (7,201,745) |
| 익금산입 및 손금불산입 | 298,648 | - | 298,648 |
| 특별수선충당부채 | 298,648 | - | |
| 손금산입 및 익금불산입 | - | - | - |
| 각사업연도소득금액 | | | (6,903,097) |
| 이월결손금공제 | | | - |
| 과세표준 | | | - |

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

14. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 구 분 | 당기 | 전기 |
|--------|-----------|-----------|
| 임원급여 | 3,600 | 3,600 |
| 세금과공과금 | 747,601 | 412,437 |
| 감가상각비 | 8,281,333 | 2,760,444 |
| 합계 | 9,032,534 | 3,176,481 |

15. 특수관계자와의 주요거래

15-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 특수관계자 | 내용 | 당 기 | 전 기 |
|--------------|-----------|-----------|------------|
| (주)금성백조주택 | 건설중인자산 취득 | - | 77,771,853 |
| 대한민국(주택도시기금) | 건설중인자산 취득 | - | 3,742,143 |
| | 이자비용 | 4,361,958 | - |
| | 금융수수료 | 273,010 | - |
| 합 계 | | 4,634,968 | 81,513,996 |

15-2. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 특수관계자 | 내용 | 당기말 | 전기말 |
|--------------|-------|-------------|-------------|
| 대한민국(주택도시기금) | 장기차입금 | 177,000,000 | 159,300,000 |

16. 재무제표 확정일 등

회사의 제5기 정기주주총회 제출용 재무제표는 2020년 3월 12일자 이사회에서 최종 승인될 예정이며, 2020년 3월 27일에 개최될 정기 주주총회에서 최종확정 및 승인될 예정입니다. 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

| | | | | |
|-----------|----------------------------|----|---------------|----|
| 회 사 명 | (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사 | | | |
| 감사대상 사업연도 | 2019년 01월 01일 | 부터 | 2019년 12월 31일 | 까지 |

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

| 감사참여자 인원수 및 시간 | | 품질관리 검토자 (심리실 등) | | 감사업무 담당 회계사 | | | | | | 전산감사· 세무·가치평가 등 전문가 | | 건설계약 등 수주산업 전문가 | | 합계 | |
|-------------------|--------|------------------------|----|------------------|----|-------------|----|-------------|----|---------------------------|----|-----------------------|----|----|----|
| | | | | 담당이사 (업무수행이사) | | 등록 공인회계사 | | 수습 공인회계사 | | | | | | | |
| | | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 |
| 투입 인원수 | | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | - | - | - | - | - | - | 4 | 4 |
| 투입 시간 | 분·반기검토 | 3 | 3 | 3 | 3 | 15 | 15 | - | - | - | - | - | - | 21 | 21 |
| | 감사 | 4 | 4 | 4 | 4 | 28 | 28 | - | - | - | - | - | - | 36 | 36 |
| | 합계 | 7 | 7 | 7 | 7 | 43 | 43 | - | - | - | - | - | - | 57 | 57 |

3. 주요 감사실시내용

| 구 분 | 내 역 | | | | | | |
|--------------------|---------------------|---------------------|--------|-----|--------------|-------|---|
| 전반감사계획 (감사착수단계) | 수행시기 | 2019.9.20~2019.9.20 | | | 1 | 일 | |
| | 주요내용 | 업무팀 구성 및 팀토의 수행 | | | | | |
| 현장감사 주요내용 | 수행시기 | | 투입인원 | | 주요 감사업무 수행내용 | | |
| | | | 상주 | 비상주 | | | |
| | 2020.2.10~2020.2.11 | 2 | 일 | 1 | 명 | 1 | 명 |
| 재고자산실사(입회) | 실사(입회)시기 | - | | | - | 일 | |
| | 실사(입회)장소 | - | | | | | |
| | 실사(입회)대상 | - | | | | | |
| 금융자산실사(입회) | 실사(입회)시기 | - | | | - | 일 | |
| | 실사(입회)장소 | - | | | | | |
| | 실사(입회)대상 | - | | | | | |
| 외부조회 | 금융거래조회 | ○ | 채권채무조회 | | ○ | 변호사조회 | X |
| | 기타조회 | - | | | | | |
| 지배기구와의 | 커뮤니케이션 횟수 | 1 | 회 | | | | |

| | | | | |
|----------|----------|-----------|---|---|
| 커뮤니케이션 | 수행시기 | 2020.3.13 | | |
| 외부전문가 활용 | 감사 활용 내용 | - | | |
| | 수행시기 | - | - | 일 |

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

| 구분 | 일자 | 참석자 | 방식 | 주요 논의 내용 |
|----|---------------|------------------|------|----------------|
| 1 | 2019년 09월 20일 | 감사, 담당이사 및 담당회계사 | 서면회의 | 전반 감사계획에 대한 논의 |
| 2 | 2020년 03월 13일 | 감사, 담당이사 및 담당회계사 | 서면회의 | 감사결과에 대한 논의 |