

투 자 보 고 서

2018.01.01 부터 2018.12.31 까지

(제 4 기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.04.01

회사명 : 주식회사 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대표이사 : 이상근

본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
(전화번호) 02-528-0589

작성책임자 : (회사) 대한토지신탁(주) (직책) 계장

(전화번호) 02-528-0526 성명 홍지훈



< 목 차 >

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요
 - 1) 회사명
 - 2) 설립일
 - 3) 소재지
 - 4) 사업목적
 - 5) 자산 및 자본금 규모
 - 6) 상장여부
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
2. 회사의 연혁
 - 1) 당해 회사의 연혁
 - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
 - 나) 상호의 변경
 - 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
 - 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
 - 2) 회사가 속해있는 기업집단
 - 가) 기업집단의 개요
 - 나) 기업집단에 소속된 회사
 - 다) 관련법령상의 규제내용 등
3. 자본금 변동상황
 - 1) 자본금 변동상황
 - 2) 자본금 변동예정 등
 - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
 - 1) 주식의 총수
 - 2) 발행한 주식의 내용
 - 3) 자기주식 취득현황
 - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
 - 1) 이익 등의 분배방침
 - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 기말 현재 유가증권 소유현황
 - 1) 유가증권 소유현황
 - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
 - 1) 부동산 임대료수익
 - 2) 부동산 매매손익
 - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
 - 1) 유가증권 매매손익
 - 2) 유가증권 평가손익
 - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

Ⅲ. 자기자본수익률

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

Ⅱ. 업무위탁비용

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

II. 차입처 등

제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

II. 주가변동상황

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

II. 기업회계기준 등의 위반사항

III. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 재무상태표

V. 손익계산서

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

IV. 제재현황

V. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2015.11.02		
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)		
4) 사업목적	<p>회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <p>① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 ② 부동산의 개발사업 ③ 부동산의 임대차 ④ 증권의 매매 ⑤ 금융기관에의 예치 ⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분 ⑧ 기타 위 각 호에 부수하는 업무</p>		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2018.12.31	(단위: 원)
총 자산		204,664,931,761	
자 본 금		12,372,500,000	
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>해산사유</p> <p>① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑤ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑥ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑦ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</p>		

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2015.11.02 : 발기인총회 개최
2015.11.02 : 회사설립(자본금 : 5억원)
2015.11.02 : 자산관리위탁계약체결(대한토지신탁)
2015.11.02 : 사무관리위탁계약체결(신한아이타스)
2015.11.19 : 자산보관위탁계약체결(NH투자증권)
2015.12.29 : 국토교통부 영업인가
2016.02.26 : 유상증자(보통주 1,005,000주, 우선주 1,369,500주)
2016.02.29 : 토지취득
2018.06.01 : 사용승인(준공완료)
2018.06.21 : 임대차개시

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요

해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사

해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등

해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2015. 11.02	설립 자본 금	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기주주	-
2016. 02.26	증자	보통주	1,005,000	5,000	20,000	5,525,000,000	모집(사모)	1005.0%
2016. 02.26	증자	보통주	1,369,500	5,000	20,000	12,372,500,000	모집(사모)	123.9%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

[2018.12.31 현재]

(단위:주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
100,000,000	2,474,500	97,525,500

2) 발행한 주식의 내용

[2018.12.31 현재]

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	1,105,000	5,525,000,000	-
기명식	종류주	1,369,500	6,847,500,000	-
합계		2,474,500	12,372,500,000	

3) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
-	-	-	-	-
합계		-	-	

4) 주식매수선택권

(단위 : 원, 주)

[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[2,474,500]	-
가. 회사가 발행한 주식의 총수	2,474,500	-
나. 의결권 없는 주식	-	-
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[0]	-
가. 상법상의 제한	-	-
나. 증권거래법상의 제한	-	-
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한	-	-
라. 부동산투자회사법상의 제한	-	-
마. 기타 법률에 의한 제한	-	-
3. 의결권이 부활된 주식	[0]	-
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[2,474,500]	-
※ 제 4 기 정기총회 참석주식수	참석률: 100.00%	2,474,500 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

<p>▶ 배당가능이익</p> <p>회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있습니다.</p> <p>▶ 배당정책</p> <p>회사는 매 영업연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제59조 3항에 따른 이사회 결의에 따라 현금으로 배당 계획입니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.</p> <p>▶ 배당금 지급시기 및 결정방법</p> <p>당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 설립 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하고, 최초로 도래하는 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 이사회의 결의로 승인을 받아 매 영업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 배당금은 배당금 승인을 한 주주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회의 승인일로부터 30일 이내에 지급할 계획입니다.</p>

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]		(단위 : 원, %)			
구분	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기
당기순이익	-4,685,727,271	-1,283,725,196	-4,565,889,809	0	0
주당순이익	-1,894	-519	-1,845	0	0
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	0	0	0	0	0
배당성향	0.00	0.00	0.00	-	-
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-

- * 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수
- * 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
(상법상 배당가능이익 = 순자산가액 - 자본금 -자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- * 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익
- * 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산
- * 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	82,254	50.69	196,644	96.08	96.08	96.08
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	78,766	48.54				
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		590	0.36	7,759	3.79	3.79	
기타 자산		647	0.40	261	0.13	0.13	
총 자산	자기자본	42,082	25.94	37,396	18.27	18.27	100.00
	부채	120,174	74.06	167,269	81.73	81.73	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	82,254	50.69	196,644	96.08	96.08	
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	78,766	48.54	-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		590	0.36	7,759	3.79	3.79	
기타 자산		647	0.40	261	0.13	0.13	
총 자산	자기자본	42,082	25.94	37,396	18.27	18.27	100.00
	부채	120,174	74.06	167,269	81.73	81.73	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	설립시 납입된 주금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	신주발행으로조성한자금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역 없음				

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
기업자유예금	우리은행	-	74	0
기업자유예금	우리은행	-	-	0
기업자유예금	국민은행	-	484	384
기업자유예금	국민은행	-	4	20
기업자유예금	국민은행	-	29	7,301
기업자유예금	국민은행	-	-	42
기업자유예금	국민은행	-	-	13
합 계			590	7,760

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
화성동탄2 A95- BL	경기도 화성시 동탄면 동 탄 2 A-95BL	2018.06.01	2018.06.01	-

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		처분		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
화성동탄 2 A95- BL	82,254	114,555	-	-	-	-	-	-	82,254	114,555	196,809	1,336	-	195,472
합 계	82,254	114,555	-	-	-	-	-	-	82,254	114,555	196,809	1,336	-	195,472

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
화성동탄2 A95- BL	64,670.94	21,470.75	33.20%	857,097,552	203	39,919
합계	64,670.94	21,470.75	-	857,097,552	203	39,919

* 연간총임대료 = 기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말한다.
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말한다.
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말한다.

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

3. 기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.12.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	316	22.44%	-
	매매손익	-		-
	기타 수익	-		-
유가증권	매매손익	-		-
	평가손익	-		-
	이자, 배당금 등	-		-
기타 수익		1,092	77.56%	-
총 수 익		1,408	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
화성동탄2 A95- BL	316	100.00%	
임대료 수익 계	316	100.00%	

2) 부동산 매매손익

(단위 : 백만원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	매매 손익	비율 (%)	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-
매매손익 계	-	-	-	-	-	-	-	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
화성동탄2 A95- BL			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	4	0.37%	-
잡이익	1,088	99.63%	-
기타수익 계	1,092	0.37%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당해회사수익률(A)	(9.78)	(2.68)	(18.86)	0.00
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(9.78)	(2.68)	(18.86)	0.00

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.12.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	화성동탄2 A95-BL		
급여	24,000,000	24,000,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	632,373,864	632,373,864		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	141,350,555	141,350,555		
자산보관수수료	27,487,478	27,487,478		
일반사무 위탁수수료	61,856,384	61,856,384		
기타지급수수료	587,299,230	587,299,230		
유형자산 감가상각비	1,336,320,643	1,336,320,643		
세금과공과	206,026,664	206,026,664		
광고선전비	177,618,969	177,618,969		
보험료	11,172,031	11,172,031		
수도광열비	1,212,115	1,212,115		
기타영업비용	270,046,914	270,046,914		
합계	3,476,764,847	3,476,764,847		

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리보수	대한토지신탁	1. 매입수수료: 80,000만원 2. 건설기간 운용수수료: 월 8,000만원 3. 운용기간: 연간 20,000만원 매월 20일 청구하고 7일 이내 지급	1,047,786,978
자산보관보수	NH투자증권	1. 건설기간 : 연간 2,500만원 2. 운용기간 : 연간 2,600만원 매 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 에 현금 지급	26,670,474
사무수탁보수	신한아이타스	1. 건설기간 : 연간 4,800만원 2. 운용기간 : 연간 6,500만원 매 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 에 현금 지급	52,389,350
합 계		-	1,126,846,802

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재.
 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

※ 부가가치세 불공제분을 각 수수료 계정으로 처리하여 회계상 금액이 실제 지급되는 금액보다 큼

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증가	상 환	기 말	비 고
운영자금의 차입액	74,200	22,000	-	96,200	-
부동산관련 부채 인수	-	-	-	-	-
주택도시기금 등 기금수용액	42,500	16,080	-	58,580	-
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	-

Ⅱ. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
삼성생명보험(주)	2016.02.29	96,200	3.15%	만기일시	96,200
(주)우리은행	2016.12.30	58,580	2.50%	만기일시	58,580
합 계		154,780	-	-	154,780

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2018.12.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
(주)뉴스테이 이허브제1 호위탁관 리부동산 투자회사	최대주주	우선주	1,369,500	0	0	1,369,500	-
			(55.34%)	(0.00%)	(0.00%)	(55.34%)	
						0	
계			1,369,500	0	0	1,369,500	
지분율 계			(55.34%)	(0.00%)	(0.00%)	(55.34%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.12.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	롯데건설(주)	보통주	954,800	38.59%	-
2	대한토지신탁(주)	보통주	150,200	6.07%	-
3	-	-	-	-	-
합계			1,105,000	44.66%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	1,369,500	55.34%	-
주요주주	2	66.67%	1,105,000	44.66%	-
소액주주	-		-		-
- 개인	-		-		-
소액주주	-		-		-
- 법인	-		-		-
합 계	3	100.00%	2,474,500	100.00%	

4. 주식사무

결산일	12월 31일	정기 주주총회	3월 중
주권의 종류	주권의 종류 1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권 8종	공고게재신문	머니투데이
명의개서대리인	신한아이타스 주식회사		

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미청구공사, 미수수익, 분양미수금, 기타미수금, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세, 단기대여금, 유가증권, 재고자산, 유동파생상품자산, 유동보증권, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증권, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증권, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증권, 비유동파생상품부채, 순확정급여부채, 비유동충당부채, 기타비유동부채 등
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 분양수익, 임대료수익, 관리비수익, 부동산평가수익, 배당금수익, 기타영업수익 등
- 2) 영업비용 : 분양원가, 급여, 상여, 퇴직급여, 복리후생비, 자산관리수수료, 부동산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 유형자산감가상각비, 투자부동산감가상각비, 무형자산감가상각비, 세금과공과, 광고선전비, 보험료, 임차료, 교육훈련비, 여비교통비, 통신비, 수선유지비, 청소비, 수도광열비, 대손상각비, 접대비, 판매촉진비, 이자비용, 기타영업비용 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 배당금수익, 유가증권관련이익, 파생상품관련이익, 유형자산관련이익, 투자부동산관련이익, 외화환산이익, 외환차익, 충당부채환입, 기타영업외수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 유가증권관련손실, 파생상품관련손실, 유형자산관련손실, 투자부동산관련손실, 외화환산손실, 외환차손, 기부금, 충당부채전입, 기타영업외비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 4 기 기말 기준일 2018.12.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2017.12.31 현재

회사명: 주식회사 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기	기말	제 3 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		8,020,750,452		1,236,579,952
1) 현금및현금성자산	7,759,433,502		589,958,141	
2) 미수수익	37,942,213		9,880	
3) 기타미수금	6,784,358		35,134,044	
4) 선급금	1,452,000		0	
5) 선급비용	214,498,356		611,263,217	
6) 선급법인세	640,023		214,670	
2. 비유동자산		196,644,181,309		161,019,557,169
1) 유형자산	196,644,181,309		161,019,557,169	
토지	82,253,997,580		82,253,997,580	
건물	114,554,508,122		0	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(1,336,320,643)		0	
건설중인자산	1,171,996,250		78,765,559,589	
2) 기타비유동자산			0	
자 산 총 계		204,664,931,761		162,256,137,121
II. 부 채				
1. 유동부채		601,286,542		378,222,571
1) 기타선수금	293,075,840		0	
2) 미지급금	33,438,431		90,450,001	
3) 미지급비용	274,029,271		0	
4) 예수금	743,000		287,772,570	
2. 비유동부채		166,667,560,000		119,796,102,060
1) 장기차입금	154,779,560,000		116,700,000,000	
2) 비유동보증금	11,888,000,000		0	
3) 기타비유동부채	0		3,096,102,060	
부 채 총 계		167,268,846,542		120,174,324,631
III. 자 본				
1. 자본금		12,372,500,000		12,372,500,000
1) 보통주자본금	5,525,000,000		5,525,000,000	
2) 종유주자본금	6,847,500,000		6,847,500,000	
2. 자본잉여금		35,558,927,495		35,558,927,495
1) 주식발행초과금	35,558,927,495		35,558,927,495	
3. 자본조정				
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		(10,535,342,276)		(5,849,615,005)
자 본 총 계		37,396,085,219		42,081,812,490
부 채 및 자 본 총 계		204,664,931,761		162,256,137,121

V. 손 익 계 산 서

당기 제 4 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2016.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: 주식회사 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	157,783,744	316,093,844	0	0
1) 임대료수익	157,783,744	316,093,844	0	0
II. 영업비용	1,407,882,668	3,476,764,847	423,893,598	1,317,122,285
1) 급여	6,000,000	24,000,000	6,000,000	24,000,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	49,999,998	632,373,864	263,640,792	1,047,786,978
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	63,607,752	141,350,555	0	0
4) 자산보관수수료	6,500,000	27,487,478	6,865,646	26,670,474
5) 일반사무위탁수수료	16,250,000	61,856,384	13,182,040	52,389,350
6) 기타지급수수료	275,369,699	587,299,230	1,192,520	31,506,383
7) 유형자산감가상각비	572,747,540	1,336,320,643	0	0
8) 세금과공과	163,728,221	206,026,664	133,012,600	134,769,100
9) 광고선전비	110,227,270	177,618,969	0	0
10) 보험료	5,298,077	11,172,031	0	0
11) 수도광열비	1,212,115	1,212,115	0	0
12) 기타영업비용	136,941,996	270,046,914	0	0
III. 영업이익	(1,250,098,924)	(3,160,671,003)	(423,893,598)	(1,317,122,285)
IV. 영업외수익	54,871,463	1,092,196,018	13,500,000	33,397,104
1) 이자수익	1,979,873	4,260,422	0	0
2) 기타영업외수익	52,891,590	1,087,935,596	13,500,000	33,397,104
V. 영업외비용	1,129,079,364	2,617,252,286	0	15
1) 이자비용	1,129,079,364	2,615,026,396	0	0
2) 기타영업외비용	0	2,225,890	0	15
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(2,324,306,825)	(4,685,727,271)	(410,393,598)	(1,283,725,196)
VII. 법인세비용(수익)	0	0	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	(2,324,306,825)	(4,685,727,271)	(410,393,598)	(1,283,725,196)
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	(2,324,306,825)	(4,685,727,271)	(410,393,598)	(1,283,725,196)
X I. 주당이익	(939)	(1,894)	(166)	(519)

VI. 이익잉여금처분계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2016.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: 주식회사 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	처분예정일	2019.03.29	처분확정일	2018.03.31
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(10,535,342,276)		(5,849,615,005)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(5,849,615,005)		(4,565,889,809)	
2. 당기순이익(손실)	(4,685,727,271)		(1,283,725,196)	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(10,535,342,276)		(5,849,615,005)

Ⅶ. 현금흐름표

당기 제 4 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2016.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: 주식회사 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		4,878,863,894		(1,424,556,225)
1. 당기순이익(손실)		(4,685,727,271)		(1,283,725,196)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		1,336,320,643		0
법인세비용	0		0	
이자수익	0		0	
이자비용	0		0	
감가상각비	1,336,320,643		0	
유가증권관련손실(이익)	0		0	
파생상품관련손실(이익)	0		0	
유형자산관련손실(이익)	0		0	
투자부동산관련손실(이익)	0		0	
외화환산손실(이익)	0		0	
기타	0		0	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		8,228,270,522		(140,831,029)
재고자산의 변동	0		0	
금융상품의 변동	0		0	
매출채권의 변동	0		0	
투자부동산의 변동	0		0	
미청구공사의 변동	0		0	
미수수익의 변동	(37,932,333)		52,106	
분양미수금의 변동	0		0	
기타미수금의 변동	28,349,686		277,863,501	
선금금의 변동	(1,452,000)		0	
선금비용의 변동	(430,499,389)		(259,556,623)	
매입채무의 변동	0		0	
초과청구공사의 변동	0		0	
분양선수금의 변동	0		0	
기타선수금의 변동	(2,803,026,220)		(285,624,020)	
선수수익의 변동	0		0	
미지급금의 변동	(57,011,570)		(10,829,759)	
미지급비용의 변동	(13,743,299)		137,236,096	
예수금의 변동	743,000		0	
보증금의 변동	11,543,268,000		0	
퇴직금의 지급	0		0	
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동	0		0	
기타	(425,353)		27,670	
4. 배당금의 수취		0		0
5. 이자의 지급		0		0
6. 이자의 수취		0		0
7. 법인세의 납부		0		0
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		(35,788,948,533)		(62,138,264,482)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		(285,624,020)
매도가능금융자산의 처분	0		0	
만기보유금융자산의 처분	0		0	
관계기업투자주식의 처분	0		0	
종속기업투자주식 처분	0		0	
유형자산의 처분	0		0	
투자부동산의 처분	0		0	
기타	0		(285,624,020)	

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(35,788,948,533)		(61,852,640,462)
매도가능금융자산의 취득	0		0	
만기보유금융자산의 취득	0		0	
관계기업투자주식의 취득	0		0	
종속기업투자주식의 취득	0		0	
유형자산의 취득	35,788,948,533		61,852,640,462	
투자부동산의 취득	0		0	
기타	0		0	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		38,079,560,000		44,500,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		38,079,560,000		56,700,000,000
주식의 발행	0		0	
단기차입금의 차입	0		0	
장기차입금의 차입	38,079,560,000		56,700,000,000	
사채의 발행	0		0	
기타	0		0	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		(12,200,000,000)
단기차입금의 상환	0		0	
장기차입금의 상환	0		12,200,000,000	
사채의 상환	0		0	
배당금의 지급	0		0	
기타	0		0	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		7,169,475,361		(19,062,820,707)
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과		0		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		7,169,475,361		(19,062,820,707)
VII. 기초 현금및현금성자산		589,958,141		19,367,154,828
VIII. 기말 현금및현금성자산		7,759,433,502		304,334,121

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018.02.13	투자보고서	제3기 4분기 투자보고서 제출
2018.04.02	투자보고서	제3기 결산 투자보고서 제출
2018.04.09	임원 중임 보고	감사 중임 보고
2018.05.15	투자보고서	제4기 1분기 투자보고서 제출
2018.06.25	제30조 단서 거래	주요주주와의 거래 체결
2018.07.16	실사보고서	실사보고의 건
2018.08.09	제30조 단서 거래	주요주주와의 거래 체결
2018.08.13	투자보고서	제4기 2분기 투자보고서 제출
2018.11.13	투자보고서	제4기 3분기 투자보고서 제출

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

주요주주인 롯데건설과 임대관리계약 체결(2018.06.21)

주요주주인 롯데건설과 임차인 모집업무 운용 계약 체결(2018.08.08)

Ⅳ. 제재현황

제재현황 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	준수
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	해당사항없음
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

주식

제 4(당) 기 2018년 12월 31일 현재

제 3(전) 기 2017년 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.

주주	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	7,759,434	589,958

4. 유형자산

(1) 당기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각	기말
토지	82,253,998	-	-	-	-	82,253,998
건물	-	-	-	114,554,508	(1,336,321)	113,218,187
건설중인자산	78,765,559	35,788,949	-	(114,554,508)	-	-
합계	161,019,557	35,788,949	-	-	(1,336,321)	195,472,185

(2) 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각	기말
토지	82,253,998	-	-	-	-	82,253,998
건설중인자산	16,879,919	61,885,640	-	-	-	78,765,559
합계	99,133,917	61,885,640	-	-	-	161,019,557

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정 한도	당기말	전기말
삼성생명보험(주)(*1)	3.15%	만기일시상환	2026-08-28	140,600,000	96,200,000	74,200,000
(주)우리은행	2.50%	만기일시상환	2029-01-02	61,200,000	58,579,560	42,500,000
합 계				201,800,000	154,779,560	116,700,000

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

6. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 지배회사는 (주)뉴스테이허브제1호 위탁관리부동산투자회사 입니다.

(2) 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계 구분	거래내용	당기	전기
롯데건설(주)	용역제공	31,275,414	58,414,557
대한토지신탁(주)	용역제공	580,000	960,000
합 계		31,855,414	59,374,557

(3) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계 구분	채권 채무	당기말	전기말
롯데건설(주)	미지급금	-	66,000

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	5,000원	100,000 주	500,000,000	-
1차 유상증자	2016-02-23	5,000원	2,374,500 주	5,025,000,000	6,847,500,000
합 계			2,474,500 주	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.

(4) 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서				
제 4(당)기	2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일까지	제 3(전)기	2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지	
처리예정일	2019년 03월 29일	처리확정일	2018년 03월 30일	
(단위 : 천원)				
구 분	당기		전기	
I. 미처리결손금		(10,535,342)		(5,849,615)
1. 전기가월미처리결손금	(5,849,615)		(4,565,890)	
2. 당기순손실	(4,685,727)		(1,283,725)	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기가월미처리결손금		(10,535,342)		(5,849,615)

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.

(당기말)

(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

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	90,450	-	-	90,450
미지급비용	287,773	-	-	287,773
장기차입금	-	-	116,700,000	116,700,000
장기선수금	-	3,096,102	-	3,096,102
합 계	378,223	3,096,102	116,700,000	120,174,325

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.

10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	24,000	24,000
세금과공과	206,027	134,769
합 계	230,027	158,769

11. 현금흐름표

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

(2) 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기	전기
건설중인자산 미지급금 증가	-	33,000
건설중인자산의 건물 대체	114,554,508	-

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	(주)엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2018년 01월 01일	부터	2018년 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	2	2	-	-	-	-	-	-	3	4
투입 시간	분·반기검토	-	7	12	10	60	48	-	-	-	-	-	-	72	65
	감사	-	3	6	4	24	16	-	-	-	-	-	-	30	23
	합계	-	10	18	14	84	64	-	-	-	-	-	-	102	88

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2018-11-15			1	일	
	주요내용			회사와 회사환경에 대한 이해, 감사계획의 수립과 수행에 있어서의 중요한 결정					
현장감사 주요내용	수행시기				투입인원				주요 감사업무 수행내용
					상주		비상주		
	2018-05-01 ~2018-05-03	3	일	2	명	-	명	내부통제이해 및 평가와 분석적검토	
	2018-08-01 ~2018-08-03	3	일	2	명	-	명	내부통제이해 및 평가와 분석적검토	
	2018-10-29 ~2018-10-31	3	일	2	명	-	명	내부통제이해 및 평가와 분석적검토	
	2019-02-11 ~2019-02-13	3	일	2	명	-	명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대한 분석적절차, 일반감사절차 수행, 재무제표 수준의 분석적 검토, 감사결과 요약	