

재무상태표

제 1(당)기 2023 년 12 월 31 일 현재

(단위 : 원)

과	목	제 1 당) 기	
자산		-	-
유동자산		-	2,596,804,926
현금및현금성자산		2,595,931,246	-
미수수익		867,159	-
미수법인세환급액		2,770	-
미수법인세환급액		-	2,770
선급부가가치세		3,751	-
부동산관련자산		-	76,193,471,760
임대부동산		76,193,471,760	-
토지		-	76,193,471,760
비유동자산		-	93,473,752
장기선급비용		93,473,752	-
자산총계		-	78,883,750,438
부채		-	-
유동부채		-	25,056,213
미지급비용		25,056,213	-
미지급비용(차입금이자)		-	3,733,462
미지급비용(펀드수수료)		-	21,157,751
미지급비용(기타)		-	165,000
비유동부채		-	4,000,000,000
장기차입금		4,000,000,000	-
장기차입금		-	4,000,000,000
부채총계		-	4,025,056,213
자본		-	-
자본금		-	75,266,000,000
보통주자본금		22,755,000,000	-
보통주자본금		-	22,755,000,000
우선주자본금		52,511,000,000	-
종류주자본금 A		-	52,511,000,000
이익잉여금(결손금)		-	(31,064,975)
처분전이익잉여금(처리전결손금)		(31,064,975)	-
당기순이익(손실)		-	(31,064,975)
자본조정		-	(376,240,800)
주식할인발행차금		(376,240,800)	-
주식발행차금		-	(376,240,800)
자본총계		-	74,858,694,225
부채와 자본합계		-	78,883,750,438

손익계산서

제 1(당)기 2023 년 07 월 07 일부터 2023 년 12 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기	
영업비용	-	28,217,098
지급수수료	28,052,384	-
펀드수수료	-	21,154,294
자산관리수수료	-	19,166,660
일반사무수탁수수료	-	1,148,817
자산보관수수료	-	838,817
기타수수료	-	6,898,090
기타수수료	-	6,804,392
보증수수료	-	93,698
기타일반관리비	164,714	-
회의비	-	164,714
광고비	-	164,714
영업이익(손실)	-	(28,217,098)
영업외수익	-	885,585
이자수익	885,185	-
이자수익	-	885,185
이자수익(예금)	-	885,185
잡이익	400	-
잡이익	-	400
잡이익(기타)	-	400
영업외비용	-	3,733,462
이자비용	3,733,462	-
이자비용	-	3,733,462
장기차입금이자	-	3,287,671
기타이자비용	-	445,791
경상이익(손실)	-	(31,064,975)
법인세차감전순이익(손실)	-	(31,064,975)
당기순이익(손실)	-	(31,064,975)

이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)

제 1(당기) 2023년 07월 07일부터 2023년 12월 31일까지

(처분예정일: 2024년 3월 29일)

		(단위 : 원)
구분	당기	
I. 처리 전 결손금		(31,064,975)
1. 전기말 이월결손금	-	
2. 당기순이익(손실)	(31,064,975)	
II. 결손금처리액		-
1. 임의적립금전입액	-	
2. 이익준비금전입액	-	
3. 자본잉여금전입액	-	
IV. 차기이월결손금		(31,064,975)

자본변동표

제 1(당기) 2023년 07월 07일부터 2023년 12월 31일까지

과목	자본금	자본 잉여금	자본 조정	이익 잉여금	총계
2023.07.07(설립일)	300,000,000	-	-	-	300,000,000
유상증자	74,966,000,000	-	(376,240,800)	-	74,589,759,200
당기순이익(손실)	-	-	-	(31,064,975)	(31,064,975)
2023.12.31(당기말)	75,266,000,000	-	(376,240,800)	(31,064,975)	74,858,694,225

현금흐름표

제 1(당기) 2023 년 07 월 07 일부터 2023 년 12 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	제 1(당기)	
I.영업활동으로 인한 현금흐름		(100,356,194)
1. 당기순이익(손실)	(31,064,975)	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	-	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(69,291,219)	
미수수익의 감소(증가)	(867,159)	
미수법인세환급액의 감소(증가)	(2,770)	
선급부가가치세의 감소(증가)	(3,751)	
장기선급비용의 감소(증가)	(93,473,752)	
미지급비용의 증가(감소)	25,056,213	
II.투자활동으로 인한 현금흐름		(76,193,471,760)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(76,193,471,760)	
토지의 취득	(76,193,471,760)	
III.재무활동으로 인한 현금흐름		78,889,759,200
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	78,889,759,200	
장기차입금의 차입	4,000,000,000	
유상증자	74,889,759,200	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-	
IV.현금및현금성자산의 증가(감소)(I + II+III)		2,595,931,246
V.기초의 현금및현금성자산		-
VI.기말의 현금및현금성자산		2,595,931,246

주식

제1(당)기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 인천공항영종제3호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 인천공항영종제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2023년 07월 07일에 설립되었습니다. 2023년 12월 01일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층이며 당사의 기말 현재 납입자본금은 75,266,000천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12개월(매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)입니다. 최초사업연도는 설립등기일(2023년 7월 7일)로부터 2023년 12월 31일까지입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
(주)뉴스테이허브제2호위탁관리부동산투자회사	종류주	10,502,200	52,511,000	69.77
(주)대우건설	보통주	4,001,000	20,005,000	26.58
기타주주(2인)	보통주	50,000	250,000	0.34
(주)하나자산신탁	보통주	500,000	2,500,000	3.32
합계		15,053,200	75,266,000	100

(*) 당사의 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 종류주이며, 1주당 1의결권을 보유하고 있습니다.

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 제작원가에 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) 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	당분기말	전기말
보통예금	2,595,931	-

4. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	대체	감가상각비	당기말
토지	-	76,193,472	-	-	76,193,472
건물	-	-	-	-	-
합계	-	76,193,472	-	-	76,193,472

(2) 전기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
과목	기초	취득	대체	감가상각비	전기말
토지	-	-	-	-	-
건물	-	-	-	-	-
건설중인자산	-	-	-	-	-
합계	-	-	-	-	-

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정한도	당기말	전기말
현대해상화재보험	6.00	만기일시상환	2036-08-26	42,476,000	1,510,000	-
하나생명보험	6.00	만기일시상환	2036-08-26	40,000,000	1,420,000	-
KDB생명보험	6.00	만기일시상환	2036-08-26	30,000,000	1,070,000	-
합계				112,476,000	4,000,000	-

6. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 지배회사는 (주)뉴스테이허브제2호위탁관리부동산투자회사입니다.

.

7. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 주식회사 하나자산신탁과 부동산 취득·개발·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 영업인가를 득한날로부터 연간 230,000천원을 보수로 하여 매 분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(2) 일반사무위탁계약

당사는 삼정케이피엠지에이에이에스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 건설기간에는 연간 35,000천원(운영기간 연 45,000천원)을 보수로 하여 매 분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 건설기간에는 연간 25,000천원(운영기간 연 25,000천원)을 보수로 하여 매 분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2023.07.07	5,000원	60,000	300,000,000	-
유상증자	2023.12.22	5,000원	4,491,000	22,455,000,000	-
유상증자	2023.12.22	5,000원	10,502,200	-	52,511,000,000
당기말			15,053,200	22,755,000,000	52,511,000,000

(2) 자본조정

당사는 설립 자본 및 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 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) 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. 현금흐름표

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