

목 차

감 사 보 고 서	1
독립된 감사인의 감사보고서	2
(첨부)재 무 제 표	4
재 무 상 태 표	5
손 익 계 산 서	6
자 본 변 동 표	7
현 금 흐 름 표	8
주 석	9
내부회계관리제도 검토의견	26
외부감사 실시내용	30

주식회사 뉴코아강남
기업구조조정부동산투자회사

재 무 제 표 에 대 한 감 사 보 고 서

제 13 기

2018년 04월 01일 부터
2018년 09월 30일 까지

제 12 기

2017년 10월 01일 부터
2018년 03월 31일 까지

삼화회계법인

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2018년 12월 13일

우리는 별첨된 주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2018년 9월 30일과 2018년 3월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 그 밖의 설명정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 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.

감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는 데 있습니다. 우리는 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다.

감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에 대한 평가 등 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 기업의 재무제표 작성 및 공정한 표시와 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐 아니라 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다.

우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다

감사의견

우리의 의견으로는 회사의 재무제표는 주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사의 2018년 9월 30일과 2018년 3월 31일 현재의 재무상태, 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

서울시 강남구 봉은사로 407

삼 화 회 계 법 인

대표이사 김 태 진

이 감사보고서는 감사보고서일 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

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

제 13 기

2018년 04월 01일 부터

2018년 09월 30일 까지

제 12 기

2017년 10월 01일 부터

2018년 03월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사대표이사 고영호

본점 소재지 : (도로명주소) 서울 중구 퇴계로 173(충무로3가, 남산스퀘어 23층)
(전 화) 02-6676-2548

재무상태표

제 13 기 2018년 9월 30일 현재

제 12 기 2018년 3월 31일 현재

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
자 산				
I.유동자산		9,570,037,823		9,292,735,073
(1)당좌자산		9,570,037,823		9,292,735,073
현금및현금성자산	2,347,427,414		2,092,552,714	
단기금융상품(주석3,6,15)	7,095,000,000		7,095,000,000	
미수수익	123,261,379		56,127,949	
당기법인세자산	4,349,030		49,054,410	
II.비유동자산		217,617,727,815		218,112,237,585
(1)유형자산(주석4,5,6,15)		217,617,727,815		218,112,237,585
토지	187,040,536,100		187,040,536,100	
건물	39,558,822,949		39,558,822,949	
감가상각누계액	(8,981,631,234)		(8,487,121,464)	
자 산 총 계		227,187,765,638		227,404,972,658
부 채				
I.유동부채		170,813,507,668		874,511,244
미지급비용	842,946,066		531,724,658	
선수수익	7,176,805		7,176,805	
부가세예수금	394,470,341		335,609,781	
유동성장기차입금(주석3,4,5,6,15)	170,000,000,000		-	
현재가치할인차금	(431,085,544)		-	
II.비유동부채		6,235,451,483		175,871,428,223
장기차입금(주석3,4,5,6,15)	-		170,000,000,000	
현재가치할인차금	-		(655,839,526)	
임대보증금(주석4,14,15)	6,200,000,000		6,200,000,000	
장기미지급비용	-		288,218,033	
장기선수수익	35,451,483		39,049,716	
부 채 총 계		177,048,959,151		176,745,939,467
자 본				
I.자본금(주석1,8)		5,146,675,000		5,146,675,000
보통주자본금	5,000		5,000	
1종 종류주자본금	3,806,670,000		3,806,670,000	
2종 종류주자본금	1,340,000,000		1,340,000,000	
II.자본잉여금(주석8)		47,210,448,771		47,210,448,771
주식발행초과금	47,210,448,771		47,210,448,771	
III.결손금(주석8,9)		2,218,317,284		1,698,090,580
미처리결손금	(2,218,317,284)		(1,698,090,580)	
자 본 총 계		50,138,806,487		50,659,033,191
부채와자본총계		227,187,765,638		227,404,972,658

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 13 기 2018년 4월 1일부터 2018년 9월 30일까지

제 12 기 2017년 10월 1일부터 2018년 3월 31일까지

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
I. 영업수익(주석4,14,15)		6,669,118,233		6,669,098,572
수입임대료	6,665,520,000		6,665,520,000	
기타수익	3,598,233		3,578,572	
II. 영업비용		787,279,058		779,301,307
지급수수료	12,078,980		14,198,050	
자산관리수수료(주석15)	258,565,020		248,743,824	
자산보관수수료(주석15)	6,000,000		6,000,000	
사무수탁수수료(주석15)	10,000,000		10,000,000	
감가상각비(주석10)	494,509,770		494,509,770	
세금과공과(주석10)	5,595,288		5,319,663	
광고선전비	530,000		530,000	
III. 영업이익		5,881,839,175		5,889,797,265
IV. 영업외수익		95,374,368		92,343,420
이자수익	95,374,360		92,343,410	
잡이익	8		10	
V. 영업외비용		3,804,534,800		3,783,745,008
이자비용	3,804,534,800		3,783,745,008	
VI. 법인세비용차감전순이익		2,172,678,743		2,198,395,677
VII. 법인세비용(주석7)		-		-
VIII. 당기순이익(주석11)		2,172,678,743		2,198,395,677

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 13 기 2018년 4월 1일부터 2018년 9월 30일까지

제 12 기 2017년 10월 1일부터 2018년 3월 31일까지

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2017년 10월 1일 (제12기 기초)	5,146,675,000	47,210,448,771	(1,230,784,959)	51,126,338,812
연차배당	-	-	(2,665,701,298)	(2,665,701,298)
당기순이익	-	-	2,198,395,677	2,198,395,677
2018년 3월 31일 (제12기 기말)	5,146,675,000	47,210,448,771	(1,698,090,580)	50,659,033,191
2018년 4월 1일 (제13기 기초)	5,146,675,000	47,210,448,771	(1,698,090,580)	50,659,033,191
연차배당(주식12)	-	-	(2,692,905,447)	(2,692,905,447)
당기순이익	-	-	2,172,678,743	2,172,678,743
2018년 9월 30일 (제13기 기말)	5,146,675,000	47,210,448,771	(2,218,317,284)	50,138,806,487

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 13 기 2018년 4월 1일부터 2018년 9월 30일까지

제 12 기 2017년 10월 1일부터 2018년 3월 31일까지

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		2,947,780,147		3,090,434,862
1. 당기순이익	2,172,678,743		2,198,395,677	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	719,263,752		718,035,588	
감가상각비	494,509,770		494,509,770	
이자비용	224,753,982		223,525,818	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	55,837,652		174,003,597	
미수수익의 감소(증가)	(67,133,430)		222,690,671	
당기법인세자산의 감소(증가)	44,705,380		(42,650,410)	
미지급비용의 증가(감소)	(19,561,645)		19,561,657	
부가세예수금의 증가(감소)	58,860,560		(54,763,573)	
장기미지급비용의 증가(감소)	42,565,020		32,743,824	
장기선수수익의 증가(감소)	(3,598,233)		(3,578,572)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		(2,500,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		4,000,000,000	
단기금융상품의 감소	-		4,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		(6,500,000,000)	
단기금융상품의 증가	-		6,500,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(2,692,905,447)		(2,665,701,298)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(2,692,905,447)		(2,665,701,298)	
배당금의 지급	2,692,905,447		2,665,701,298	
IV. 현금의 증가(감소) (I + II + III)		254,874,700		(2,075,266,436)
V. 기초의 현금		2,092,552,714		4,167,819,150
VI. 기말의 현금(주석13)		2,347,427,414		2,092,552,714

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 13 기 2018년 9월 30일 현재

제 12 기 2018년 3월 31일 현재

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사 (이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 기업구조조정부동산투자회사로서 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하여 2009년 8월 4일 설립되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 이에 따라, 당기말 현재 당사가 투자·운용하고 있는 부동산은 서울시 서초구 잠원로 51 및 69에 소재하고 있는 김스클럽빌딩·패션아울렛스토어빌딩 및 관련 토지입니다.

당기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다(주석8 참조).

구분	주식수	보유자	지분율(%)
보통주	1	(주)이랜드리테일	26.04
2종종류주	268,000		
1종종류주	761,334	Reco Won Pte Ltd.	73.96
합계	1,029,335		100.00

당사는 7기부터 회계 보고기간을 12개월에서 6개월로 변경하였습니다. 이에 따라 당사의 7기 이후 사업연도는 매년 4월 1일에 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일에 개시하여 3월 31일에 종료합니다.

2. 중요한 회계정책

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

2.1 재무제표 작성기준

당사는 2011년 1월 1일 이후에 개시하는 연차보고기간부터 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

2.2 외화환산

(1) 기능통화와 표시통화

당사는 재무제표에 포함되는 항목들을 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 당사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화로 표시하고 있습니다.

(2) 외화거래와 보고기간 말의 외화환산

당사는 기능통화 이외의 다른 통화("외화")로 이루어진 거래를 기능통화로 인식하는 경우에 거래일의 외화와 기능통화 사이의 현물환율을 외화금액에 적용하여 기록하고있으며, 화폐성 외화자산과 부채는 보고기간종료일 현재의 환율로 환산하여 이로 인한 외화환산손익을 당기손익으로 처리하고 있습니다. 다만, 요건을 충족하는 현금흐름위험회피에 대한 위험회피금액의 경우 동 금액을 기타포괄손익으로 인식하고 있습니다.

2.3 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2.4 파생상품

당사는 파생상품의 계약에 따라 발생된 권리와 의무를 공정가치로 평가하여 자산과 부채로 계상하고, 동 계약으로부터 발생한 손익은 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다. 다만, 위험회피를 목적으로 하는 경우, 특정위험으로 인한 자산·부채 및 확정계약의 공정가치의 변동위험을 회피하는 계약에서 발생한 평가손익은 당기손익으로 처리하고, 미래 예상거래의 현금흐름변동위험을 회피하는 계약에서 발생한 평가손익은 기타포괄손익누계액으로 처리하고 있습니다.

2.5 대손충당금

당사는 회수가 불확실한 매출채권 등은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액을 차감한 금액을 대손상각비로 인식하며, 상거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상각비는 영업비용으로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

2.6 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 감가상각방법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

구 분	추정내용연수	감가상각방법
건물	40 년	정액법

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.

2.7 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산과 관련하여 발생한 차입원가 등을 기간비용으로 회계처리 하고 있습니다.

2.8 비금융자산의 손상

감가상각하는 또는 상각하는 자산의 경우는 장부금액이 회수가능하지 않을 수도 있음을 나타내는 환경의 변화나 사건과 같이 자산손상을 시사하는 징후가 있다면 손상검사를 수행하고 있습니다. 단, 유형자산의 경우에는 이러한 손상징후가 있다고 판단되고, 당해 유형자산(개별 자산 또는 유형자산만으로 구성된 현금창출단위 포함)의 사용 및 처분으로부터 기대되는 미래의 현금흐름총액의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액을 초과하는 장부금액으로 인식하고 있습니다. 회수가능액은 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 손상을 측정하기 위한 목적으로 자산을 별도의 식별 가능한 현금흐름을 창출하는 가장 하위 수준의 집단(현금창출단위)으로 그룹화하고 있습니다. 손상차손이 인식된 비금융자산은 매 보고일에 손상차손의 환입가능성을 검토하고 있습니다.

2.9 충당부채와 우발부채

당사는 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재 의무의 이행을 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고 동 손실의 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 그 손실금액을 충당부채로 계상하고 있습니다. 또한, 당사는 과거사건은 발생하였으나 불확실한 미래사건의 발생여부에 의해서 존재여부가 확인되는 잠재적인 의무가 있는 경우 또는 과거사건이나 거래의 결과 현재 의무가 존재하나 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주석기재하고 있습니다.

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정하며, 현재가치 평가에 사용하는 할인율은 그 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 또한, 충당부채는 보고기간말마다 그 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 증감조정하며, 이때 현재가치 평가에 사용한 할인율은 변동되지 않는 것으로 보고 당초에 사용한 할인율로 평가하고 있습니다.

2.10 당기법인세와 이연법인세

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

2.11 수익인식

당사는 용역의 제공이나 자산의 사용에 대하여 받았거나 또는 받을 대가의 공정가치로 수익을 측정하고 있으며, 부가가치세, 매출에누리과 할인 및 환입은 수익에서 차감하고 있습니다. 당사는 수익을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 관련된 경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높은 경우에 수익을 인식합니다.

(1) 임대료수익, 관리비 수익 및 기타수익

당사는 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대차계약에 의하여 약정된 수입임대료로 구분하여 인식하고 있습니다.

(2) 이자수익

이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법에 의하여 인식하고 있습니다.

2.12 리스

당사는 리스자산의 소유에 따른 대부분의 위험과 효익을 이전하지 않는 경우 운용리스로 분류하고, 운용리스자산의 성격에 따라 유형자산 또는 무형자산의 항목으로 계상하고 있습니다. 리스자산의 보증잔존가치를 제외한 최소리스료에 대해서 리스기간에 걸쳐 균등하게 배분된 금액을 수익으로 인식하고 있습니다. 운용리스의 협상 및 계약단계에서 발생한 리스개설직접원가는 별도의 자산항목으로 인식하고 리스료수익에 대응하여 리스기간 동안 비용으로 인식하고 있습니다. 또한 운용리스자산의 감가상각은 다른 유사자산의 감가상각과 일관성 있게 인식하고 있습니다.

2.13 금융자산과 금융부채의 측정

(1) 최초측정

당사는 금융자산과 금융부채의 최초인식 시 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 채권·채무로서 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. 당사는 단기매매증권, 파생상품(현금흐름위험회피회계에서 위험회피수단으로 지정되는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

당사는 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 당사의 신용도 등을 반영하여 당사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

(2) 후속측정

당사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 파생상품, 당기손익인식지정항목 및 금융보증계약을 제외하고는 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2.14 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 사용제한예금

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
계정과목	금융기관	당기말	전기말	비고
단기금융상품	중소기업은행	595,000	595,000	차입금 관련 질권설정

4. 유형자산

(1) 당기 및 전기 중 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분		토 지	건 물	합 계
당기	기초	187,040,536	31,071,701	218,112,237
	감가상각	-	(494,509)	(494,509)
	기말	187,040,536	30,577,192	217,617,728
전기	기초	187,040,536	31,566,211	218,606,747
	감가상각	-	(494,510)	(494,510)
	기말	187,040,536	31,071,701	218,112,237

(2) 당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
소재지	면적(㎡)	공시지가
서울특별시 서초구 잠원동 70-1(잠원로 69), 70-2(잠원로 51)	12,016.3	171,798,437

(3) 담보제공

당기말 현재 당사의 장기차입금 및 임대보증금 등과 관련하여 담보로 제공한 토지 및건물의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
담보권자	담보설정액	내역
중소기업은행 외 3곳	204,000,000	장기차입금
(주)이랜드리테일	6,200,000	임대보증금

(4) 운용리스 제공내역

당사는 상기 유형자산에 대하여 (주)이랜드리테일과 운용리스계약을 체결하고 있으며, 당기 말 및 전기말 현재 체결된 운용리스계약을 통하여 당사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
1년 이내	13,331,040	13,331,040
1년 초과	132,495,725	139,161,245
합 계	145,826,765	152,492,285

5. 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 한화손해보험(주)(공동인수자: DB손해보험(주), 현대해상화재보험(주))의 부보금액 107,844,058천원의 재산종합보험(연 보험료: 46,308천원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 중소기업은행 등에 221,000,000천원(한도: 부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다. 한편, 상기 보험에 대한 보험료는 임차인이 부담하고 있습니다.

6. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	연이자율(%)	만기일	상환방법	당기말	전기말
중소기업은행	4.20	2019-09-16	만기일시(*1)	50,000,000	50,000,000
DB손해보험(주)				50,000,000	50,000,000
현대해상화재보험(주)				40,000,000	40,000,000
미래에셋생명보험(주)				30,000,000	30,000,000
소 계				170,000,000	170,000,000
차감 : 현재가치할인차금				(431,086)	(655,840)
차감 : 유동성장기차입금				(169,568,914)	-
합 계				-	169,344,160

(*1) 당사는 해당 차입금에 대하여 담보로 제공된 유형자산 매각 시 차입금을 즉시 상환하여야 하며, 매 이자지급일에 차입금을 조기상환할 수 있습니다.

당기말 현재 상기 장기차입금과 관련하여 당사의 단기금융상품 595백만원과 유형자산 204,000백만원, 보험금 수령권이 담보로 설정되어 있습니다.

7. 법인세비용

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

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 당사의 자본금 내역은 다음과 같습니다.

구분	발행할 주식	1주당 금액	발행주식수	주요내용	기타
보통주	3,000,000	액면가액: 5,000원	1	- 운영이익을 주식수 비율에 따라 배당 - 보유 부동산 매각시 매각차익 중 1종종류주 배당 후 금액을 주식수 비율에 따라 배당	주식수에 따라 의결권 부여
1종종류주 (운영이익 배당주)	1,000,000	발행가액: 75,000원	761,334	- 운영이익을 주식수 비율에 따라 배당 - 보유 부동산 매각시 매각차익 중 발행가액의 20%를 한도로 배당(*1)	
2종종류주 (매각차익 배당주)	1,000,000		268,000	- 보유 부동산 매각시 매각차익 중 1종종류주 배당 후 금액을 주식수 비율에 따라 배당	
합계	5,000,000		1,029,335		

(*1) 잔여재산 분배시 발행가액에서 동 금액을 차감한 금액을 기준으로 우선 분배를 받음.

(2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 자본잉여금은 유상증자로 인하여 발생한 주식발행초과금입니다. 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
구 분	제 13(당) 기 (처분예정일: 2018년 12월 24일)		제 12 (전) 기 (처분확정일: 2018년 5월 31일)	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(2,218,317,284)		(1,698,090,580)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(4,390,996,027)		(3,896,486,257)	
2. 당기순이익(손실)	2,172,678,743		2,198,395,677	
II. 이익잉여금처분액		2,667,188,513		2,692,905,447
1. 배당금	2,667,188,513		2,692,905,447	
가. 현금배당	2,667,188,513		2,692,905,447	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(4,885,505,797)		(4,390,996,027)

10. 부가가치 계산에 필요한 항목

당기 및 전기의 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
감가상각비	494,509	494,510
세금과공과	5,595	5,320

11. 포괄손익계산서

당기 및 전기의 포괄손익 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
당기순이익	2,172,679	2,198,396
기타포괄손익	-	-
포괄손익	2,172,679	2,198,396

12. 배당금

당기 및 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당대상주식	761,335주	761,335주
보통주	1주	1주
1종종류주	761,334주	761,334주
배당률 (배당금/배당대상주식자본금)	70.07%	70.74%
배당금	2,667,188,513	2,692,905,447
배당성향(배당금/당기순이익)	122.76%	122.49%

13. 현금 유·출입이 없는 중요한 거래

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
장기차입금의 유동성 대체	169,568,914	-
장기미지급비용의 유동성 대체	330,783	-

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

14. 특수관계자 거래

(1) 특수관계자 내역

구분	지분율(%)		비고
	당기말	전기말	
(주)이랜드리테일	26.04	26.04	지배기업
Reco Won Pte Ltd.	73.96	73.96	유의적인 영향력을 행사하는 기업

(2) 매출 및 매입 등 거래

당기 및 전기의 특수관계자와의 매출 및 매입 등 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
특수관계구분	회사명	과목	당 기	전 기
지배기업	(주)이랜드리테일	영업수익	6,669,118	6,669,099

(3) 특수관계자에 대한 채권·채무의 주요 잔액

당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무의 주요 잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
특수관계구분	회사명	과목	당기말	전기말
지배기업	(주)이랜드리테일	임대보증금	6,200,000	6,200,000

주식15에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 보유부동산 전체에 대하여 (주)이랜드리테일과 20년간 임대차계약을 체결하고 있으며, (주)이랜드월드 등에 동 부동산을 매수할 수 있는 권리를 부여하고 있습니다.

15. 주요 약정사항 및 담보제공 내역

(1) 책임임대차계약

당사는 (주)이랜드리테일로부터 서울 서초구 잠원로 51 및 69 소재의 김스클럽빌딩·패션아울렛스토어빌딩과 관련한 토지 및 건물(이하 "대상부동산")을 2,200억원에 매수하는 부동산 매매계약을 2009년 9월 4일자로 체결하였으며, 동 부동산매매계약을 체결함과 동시에 대상 부동산을 임차개시일(2009년 9월 9일)로부터 20년간 임대하는 책임임대차계약을 (주)이랜드리테일(보증인:(주)이랜드월드)과 체결하였습니다. 동 책임임대차계약은 당사와 (주)이랜드리테일이 2014년 8월 6일자로 체결한 출자합의서에 따라 2014년 8월 8일자로 일부 수정되었습니다.

(2) 콜옵션부여계약

당사는 대상부동산을 (주)이랜드월드에 매수할 수 있는 권리를 부여하였습니다.

구 분	내 용
대상부동산	서울시 서초구 잠원로 51 및 69 소재 김스클럽빌딩·패션아울렛스토어빌딩과 관련한 토지 및 건물
콜옵션부여자	(주)뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사
콜옵션권리자	(주)이랜드월드
콜옵션행사에 따른 매수주체	(주)이랜드월드 및 (주)이랜드월드의 관계회사 또는 허용된 제 3자
행사기간(*)	2014년 9월 17일로부터 5년이 되는 날의 직전 90일~180일
매매가격	콜옵션 행사시점에서 평가된 시장가격

(*) 행사기간은 콜옵션부여계약에 따라 약정된 조기종결사건에 의해 조기만료될 수 있으며, 조기만료되는 경우 콜옵션의 권리는 소멸합니다.

(3) 자산관리계약

당사는 (주)코레이트투자운용과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매, 금융기관에의 예치 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하고 있습니다.

(4) 일반사무수탁계약

당사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행·운영·계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무, 청산업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하고 있습니다.

(5) 자산보관계약

당사는 (주)신한은행과 부동산 임차권, 유가증권 및 현금 등의 보관 및 관리, 해산 (청산)관련 업무 등에 관한 위탁계약을 체결하고 있습니다.

(6) 당사 소유 자산의 담보제공

당기말 및 전기말 현재 장기차입금 및 임대보증금 등과 관련하여 담보로 제공한 자산의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	담보설정액		담보권자	내역	관련채무
	당기말	전기말			
단기금융상품	595,000	595,000	중소기업은행 외 3곳	질권 설정	장기차입금
보험금청구권	221,000,000	221,000,000	중소기업은행 외 3곳	질권 설정	장기차입금
유형자산	204,000,000	204,000,000	중소기업은행 외 3곳	근저당권 설정	장기차입금
	6,200,000	6,200,000	(주)이랜드리테일	임차권 설정	임대보증금

16. 재무제표 확정일과 기관

당사의 당기 재무제표는 2018년 12월 24일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

내부회계관리제도 검토의견

내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사의 2018년 9월 30일자로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사의외부감사에관한법률 제2조의3에 따라 첨부하는 것입니다.

첨부 : 1. 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서
2. 회사의 내부회계관리제도 운영실태 평가보고서

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

대표이사 귀하

2018년 12월 13일

우리는 첨부된 주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사의 2018년 9월 30일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태평가보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태평가보고서를 작성할 책임은 주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사의 경영진에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는 데 있습니다. 회사의 경영진은 첨부된 내부회계관리제도 운영실태평가보고서에서 "2018년 9월 30일 현재 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2018년 9월 30일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였다"고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영진이 제시한 내부회계관리제도의 운영실태평가보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영진의 내부회계관리제도의 운영실태보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다. 그러나 회사는 비상장대기업으로서 경영진의 내부회계관리제도 구축과 운영, 그리고 이에 대한 운영실태평가보고는 내부회계관리제도 모범규준 제5장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 상장대기업보다는 현저하게 완화된 방식으로 이루어졌습니다. 따라서 우리는 내부회계관리제도 검토 기준 중 '14. 중소기업 등에 대한 검토특례'에 따라 검토를 실시하였습니다.

회사의 내부회계관리제도는 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 일반기업회계기준에 따라 작성한 재무제표의 신뢰성에 대한 합리적인 확신을 줄 수 있도록 제정한 내부회계관리규정과 이를 관리·운영하는 조직을 의미합니다. 그러나 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡표시를 적발하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용을 기초로 미래기간의 내용을 추정시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있다는 점을 고려하여야 합니다.

경영진의 내부회계관리제도 운영실태평가보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영진의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준 제5장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

우리의 검토는 2018년 9월 30일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며, 2018년 9월 30일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사의 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

삼화회계법인 대표이사 김태진

내부회계관리자의 운영실태 평가보고서

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사 이사회 및 감사 귀중

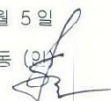
본 내부회계관리자는 2018년 9월 30일 현재 동일자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 본 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다. 본 내부회계관리자는 회사의 내부회계관리제도가 신뢰할 수 있는 재무제표의 작성 및 공시를 위하여 재무제표의 왜곡을 초래할 수 있는 오류나 부정행위를 예방하고 적발할 수 있도록 효과적으로 설계 및 운영되고 있는지의 여부에 대하여 평가하였습니다. 본 내부회계관리자는 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 내부회계관리제도 모범규준 제 5장(중소기업에 대한 적용)을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2018년 9월 30일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다.

2018년 10월 5일

내부회계관리자 일반사무수탁회사 국민은행 퍼드서비스 팀장 신 수 동 (인)



외부감사 실시내용

「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제7조의2의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2018년 04월 01일	부터	2018년 09월 30일	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
투입시 간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	4	4	20	20	48	48	-	-	-	-	-	-	72	72
	합계	4	4	20	20	48	48	-	-	-	-	-	-	72	72

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역									
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2018.6.29					1	일		
	주요내용	당해 사업연도 감사 계획 수립								
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용		
				상주		비상주				
	2018.10.24 - 10.25	2	일	2	명	1	명	실증적분석 및 입증감사절차		
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	O		채권채무조회			-	변호사조회		-
	기타조회	-								
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1		회						
	수행시기	2018.10.25								