

주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 7(당) 기

2025년 09월 01일 부터

2026년 02월 28일 까지

제 6(전) 기

2025년 03월 01일 부터

2025년 08월 31일 까지

회계법인 성지

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	-----	1
재무제표		
재무상태표	-----	5
손익계산서	-----	6
자본변동표	-----	7
현금흐름표	-----	8
주석	-----	9
외부감사 실시내용	-----	25

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2026년 2월 28일과 2025년 8월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2026년 2월 28일과 2025년 8월 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 해

당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는한, 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, 미래

의 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 강남구 역삼로221 (역삼동)
회 계 법 인 성 지
대 표 이 사 김 진 현



2026년 5월 7일

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 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

제 7(당) 기

2025년 09월 01일 부터

2026년 02월 28일 까지

제 6(전) 기

2025년 03월 01일 부터

2025년 08월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 에이치엘제이호위탁관리부동산투자회사 대표이사 박영희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)

(전 화) 02)6205-6969

재 무 상 태 표

제 7(당) 기 2026년 2월 28일 현재

제 6(전) 기 2025년 8월 31일 현재

주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기	제 6(전) 기
자 산		
I. 유동자산	19,973,098,407	7,929,647,282
(1) 당좌자산	19,973,098,407	7,929,647,282
현금및현금성자산(주석 3,14)	5,655,409,791	5,509,712,559
단기금융상품	12,000,000,000	-
매출채권	16,439,327	17,822,212
미수금	-	243,830,625
미수수익	2,153,061,096	1,928,796,902
선급비용	147,412,233	228,882,094
미수법인세	775,960	602,890
II. 비유동자산	413,180,569,622	415,582,494,610
(1) 유형자산(주석 4,5,12)	413,042,296,641	415,374,695,836
토지	177,670,385,749	177,670,385,749
건물	253,051,828,599	252,854,228,599
감가상각누계액	(17,679,917,707)	(15,149,918,512)
(2) 기타비유동자산	138,272,981	207,798,774
장기선급비용	138,272,981	207,798,774
자 산 총 계	433,153,668,029	423,512,141,892
부 채		
I. 유동부채	3,192,706,668	228,992,900,270
미지급금(주석 10)	44,000,000	200,000
미지급비용(주석 10)	2,883,212,882	868,440,387
예수금	265,493,786	324,259,883
유동성장기차입금(주석 5,10)	-	227,800,000,000
II. 비유동부채	252,809,866,314	13,771,432,725
장기차입금(주석 5,10,12)	240,000,000,000	-
현재가치할인차금	(1,068,797,711)	-
임대보증금(주석 10)	13,878,664,025	13,771,432,725
부 채 총 계	256,002,572,982	242,764,332,995
자 본		
I. 자본금(주석 1,6)	20,000,000,000	20,000,000,000
보통주자본금	3,000,000,000	3,000,000,000
종류주자본금	17,000,000,000	17,000,000,000
II. 자본잉여금(주석 6)	171,198,140,316	171,921,074,405
주식발행초과금	171,198,140,316	171,921,074,405
III. 이익잉여금(주석 7)	(14,047,045,269)	(11,173,265,508)
미처분이익잉여금(결손금)	(14,047,045,269)	(11,173,265,508)
자 본 총 계	177,151,095,047	180,747,808,897
부 채 및 자 본 총 계	433,153,668,029	423,512,141,892

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

손익계산서

제 7(당) 기 2025년 9월 1일부터 2026년 2월 28일까지

제 6(전) 기 2025년 3월 1일부터 2025년 8월 31일까지

주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업수익		11,729,738,080		11,775,512,138
임대료수익	7,945,810,408		8,075,698,867	
관리수익	3,507,802,002		3,436,706,257	
주차수익	132,683,636		131,531,363	
기타수익	143,442,034		131,575,651	
II. 영업비용		6,031,104,351		5,690,154,336
임원보수(주석 11)	1,200,000		1,200,000	
보험료	15,189,470		15,362,409	
세금과공과금(주석 11)	295,959,118		273,401,618	
감가상각비(주석 11)	2,529,999,195		2,528,542,248	
자산관리수수료(주석 12)	500,000,000		500,000,000	
사무수탁수수료(주석 12)	20,000,000		20,000,000	
자산보관수수료(주석 12)	6,000,000		6,000,000	
담보신탁수수료(주석 12)	37,970,572		4,319,246	
지급수수료	32,218,390		11,217,590	
간주매출부가세	21,133,639		20,333,187	
사업관리수수료	83,400,000		82,800,000	
부동산관리수수료(주석 12)	1,070,120,000		1,060,080,000	
임대관리수수료	62,618,148		63,656,018	
유지보수비	228,800,000		226,200,000	
수선유지비	315,336,364		43,867,673	
전기요금	596,652,020		600,116,098	
지역난방요금	117,036,627		127,601,534	
가스요금	13,924,919		14,750,336	
상하수도요금	78,233,840		84,829,290	
기타비용	5,312,049		5,877,089	
III. 영업이익		5,698,633,729		6,085,357,802
IV. 영업외수익		121,572,554		3,846,646
이자수익	121,572,552		3,842,042	
잡이익	2		4,604	
V. 영업외비용		4,874,892,737		4,798,653,389
이자비용	4,874,892,734		4,798,653,388	
잡손실	3		1	
VI. 법인세비용차감전순이익		945,313,546		1,290,551,059
VII. 법인세비용(주석 8)		-		-
VIII. 당기순이익		945,313,546		1,290,551,059
IX. 주당순익(주석 9)				
기본주당이익(손실)		(5,871)		(5,419)

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제 7(당) 기 2025년 9월 1일부터 2026년 2월 28일까지

제 6(전) 기 2025년 3월 1일부터 2025년 8월 31일까지

주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2025년 03월 01일(전기초)	20,000,000,000	173,229,593,331	(9,304,362,892)	183,925,230,439
자본잉여금의 이익잉여금전입	-	(1,308,518,926)	1,308,518,926	-
현금배당의 지급	-	-	(4,467,972,601)	(4,467,972,601)
당기순이익	-	-	1,290,551,059	1,290,551,059
2025년 08월 31일(전기말)	20,000,000,000	171,921,074,405	(11,173,265,508)	180,747,808,897
2025년 09월 01일(당기초)	20,000,000,000	171,921,074,405	(11,173,265,508)	180,747,808,897
자본잉여금의 이익잉여금전입	-	(722,934,089)	722,934,089	-
현금배당의 지급	-	-	(4,542,027,396)	(4,542,027,396)
당기순이익	-	-	945,313,546	945,313,546
2026년 02월 28일(당기말)	20,000,000,000	171,198,140,316	(14,047,045,269)	177,151,095,047

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 7(당) 기 2025년 9월 1일부터 2026년 2월 28일까지

제 6(전) 기 2025년 3월 1일부터 2025년 8월 31일까지

주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기	제 6(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	6,106,494,628	4,076,307,459
(1) 당기순이익(손실)	945,313,546	1,290,551,059
(2) 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	2,882,371,484	2,528,542,248
감가상각비	2,529,999,195	2,528,542,248
이자비용	352,372,289	-
(3) 영업활동으로인한자산부채의변동	2,278,809,598	257,214,152
매출채권의 감소(증가)	1,382,885	632,576
미수수익의 감소(증가)	(224,264,194)	(39,164,940)
선급비용의 감소(증가)	81,469,861	(74,960,855)
당기법인세자산의 감소(증가)	(173,070)	47,384,560
장기선급비용의 감소(증가)	69,525,793	67,975,264
미지급금의 증가(감소)	43,800,000	200,000
미지급비용의 증가(감소)	2,014,772,495	212,870,700
부가세예수금의 증가(감소)	(58,766,097)	42,276,847
임대보증금의 증가(감소)	107,231,300	243,830,625
미수금의 증가(감소)	243,830,625	(243,830,625)
II. 투자활동으로인한현금흐름	(12,197,600,000)	-
(1) 투자활동으로인한현금유입액	-	-
(2) 투자활동으로인한현금유출액	(12,197,600,000)	-
단기금융상품의 증가	12,000,000,000	-
건물의 취득	197,600,000	-
III. 재무활동으로인한현금흐름	6,236,802,604	(4,467,972,601)
(1) 재무활동으로인한현금유입액	240,000,000,000	-
장기차입금의 증가	240,000,000,000	-
(2) 재무활동으로인한현금유출액	(233,763,197,396)	(4,467,972,601)
유동성장기차입금의 감소	227,800,000,000	-
배당금의 지급	4,542,027,396	4,467,972,601
사채발행비의 지급	1,421,170,000	-
IV. 현금의 증가(감소)(I+II+III)	145,697,232	(391,665,142)
V. 기초의 현금	5,509,712,559	5,901,377,701
VI. 기말의 현금	5,655,409,791	5,509,712,559

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주석

제 7(당) 기 2026년 2월 28일 현재

제 6(전) 기 2025년 8월 31일 현재

주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 당사의 주요사업 목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 511(삼성동, 트레이드타워)입니다.

당기말 현재 납입자본금은 20,000백만원(종류주식 17,000백만원 포함)이며 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	구분	주식수	지분율
한국자산관리공사	제1종 종류주식	2,200,000	55.0%
에이치엘만도 주식회사	보통주	600,000	15.0%
농업협동조합중앙회	제1종 종류주식	1,000,000	25.0%
키스만도제일차 주식회사	제1종 종류주식	200,000	5.0%
합 계		4,000,000	100.0%

2. 중요한 회계정책

다음은 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

2.1 재무제표 작성 기준

당사는 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다. 일반기업회계기준은 '

주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

2.2 현금및현금성자산

당사는 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.

2.3 대손충당금

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

2.4 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 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.

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

구분	추정내용연수	상각방법
건물	50년	정액법

2.5 비금융자산의 손상

감가상각하는 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.

2.6 충당부채와 우발부채

당사는 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재의무의 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 현재의무가 존재하나 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주석기재하고 있습니다.

2.7 수익인식

당사는 수입임대료에 대하여 거래 전체의 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있고, 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 이미 발생한 원가 및 거래의 완료를 위하여 투입하여야 할 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때 인식하고 있습니다.

2.8 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다. 이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(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 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 당기법인세부담액(환급액)과 이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는 환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다. 그러나 당해기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생된 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 잉가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

2.9 금융자산과 금융부채의 측정

(1) 최초측정

당사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융

부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권·채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공하거나 수취한 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 포함되었다고, 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) 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 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 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

(2) 후속측정

당사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 당기손익인식지정항목을 제외하고는 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다. 당기손익인식지정항목은 단기매매증권의 후속측정방법을 준용하고 있습니다.

3. 현금성자산

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	금융기관	당기말	전기말	사용제한
보통예금	국민은행	5,655,410	5,509,713	예금근질권설정
보통예금	국민은행	-	-	예금근질권설정
합 계		5,655,410	5,509,713	

4. 유형자산

(1) 당기와 전기의 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구분	기초금액	취득	감가상각비	대체	기말금액
토지	177,670,386	-	-	-	177,670,386
건물	237,704,310	197,600	(2,529,999)	-	235,371,911
합 계	415,374,696	197,600	(2,529,999)	-	413,042,297

(전기)

(단위: 천원)					
구분	기초금액	취득	감가상각비	대체	기말금액
토지	177,670,386	-	-	-	177,670,386
건물	240,232,852	-	(2,528,542)	-	237,704,310
합 계	417,903,238	-	(2,528,542)	-	415,374,696

(2) 당사는 유형자산(토지 및 건물)과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 175,668백만원)에 가입하고 있습니다.

(3) 당사는 차입금과 관련하여 유형자산(토지 및 건물)에 대한 담보신탁수익권증서 및 재산종합보험의 보험금수령권 근질권을 대주단에 담보(채권최고액: 288,000백만원)로 제공하고 있습니다.

(4) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
소재지	면적(㎡)	장부금액	공시지가
경기도 성남시 분당구 삼평동619	8,627	177,670,386	49,590,295

(5) 운용리스 제공 내역

당사는 보유중인 부동산을 주식회사 만도 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있습니다. 당기말과 전기말 현재 상기 부동산에 대한 운용리스계약으로 당사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
1년 이내	16,196,251	15,699,112
1년 초과 5년 이내	35,453,579	43,448,240
5년 초과	-	-
합 계	51,649,830	59,147,352

5. 차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
내역	차입처	이자율	만기	당기말(*)	전기말
장기차입금	하나은행	3.80%	2027-09-01	50,000,000	-
장기차입금	내수농업협동조합 등	3.80%	2027-09-01	160,000,000	-
장기차입금	국민은행	3.80%	2027-09-01	30,000,000	85,141,196
유동성장기차입금	신용협동조합중앙회	-	2025-08-31	-	28,380,399
유동성장기차입금	중국은행	-	2025-08-31	-	42,570,598
유동성장기차입금	중국농업은행	-	2025-08-31	-	33,110,465
유동성장기차입금	신한은행	-	2025-08-31	-	38,597,342
합 계				240,000,000	227,800,000
차감: 유동성대체				-	(227,800,000)
장기차입금계				240,000,000	-

(*) 회사는 이사회 결의로 2025년 9월 1일 유동성장기차입금을 상환하고 신규 대주단으로 부터 240,000백만원을 차입하는 리파이낸싱을 진행하였습니다.

(2) 당기말 현재 당사가 차입금 등에 대해 담보로 제공한 토지 및 건물과 관련된 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	담보권	설정권자	채권최고액	관련채무	관련채무금액
토지 및 건물	담보신탁	하나은행	60,000,000	유동성장기차입금	50,000,000
		내수농업협동조합 등	192,000,000	유동성장기차입금	160,000,000
		국민은행	36,000,000	유동성장기차입금	30,000,000

당사는 위 담보신탁외에 재산종합보험의 보험금수령권을 대주단에 근질권 담보(채권 최고액: 288,000백만원)로 제공하고 있습니다.

6. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당사가 발행할 주식의 총수는 100,000,000주이며, 발행한 주식의 총수는 보통주 600,000주, 제1종 종류주식 3,400,000주입니다. 발행하는 1주의 액면금액은 5,000원입니다. 당사가 발행하는 제1종 종류주식은 의결권 있는 이익배당 및 잔여재산 분배 종류주로 그 발행주식의 수는 25,000,000주를 초과하지 않는 범위에서 발행할 수 있습니다.

(단위 : 원)		
구분	당기말	전기말
발행한 주식수	4,000,000	4,000,000
1주당 액면금액	5,000	5,000
보통주자본금	3,000,000,000	3,000,000,000
제1종 종류주자본금	17,000,000,000	17,000,000,000
합 계	20,000,000,000	20,000,000,000

(2) 당기와 전기의 자본금 및 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)				
구분	주식수	자본금	주식발행초과금	계
전기초	4,000,000	20,000,000,000	173,229,593,331	193,229,593,331
증감	-	-	(1,308,518,926)	(1,308,518,926)
전기말	4,000,000	20,000,000,000	171,921,074,405	191,921,074,405
당기초	4,000,000	20,000,000,000	171,921,074,405	191,921,074,405
증감	-	-	(722,934,089)	(722,934,089)
당기말	4,000,000	20,000,000,000	171,198,140,316	191,198,140,316

(3) 종류주식에 대한 내용은 다음과 같습니다.

구분	내용
배당	보통주에 대하여 이익배당에 우선함.
배당률	제1종 종류주식의 발행가액에 대하여 연 5.3%(어느 사업연도의 기간이 6개월 미만이거나 6개월을 초과하는 경우 제1종 종류주의 배당률은 {(해당 사업연도의 일수) / 365(윤년인경우 366)} X 5.3%로 산출함.
잔여재산가액	보통주에 우선하여 제1종 종류주식 발행가액 상당액을 선 분배 받음.

(4) 자본잉여금

자본잉여금은 전액 주식발행초과금이며 동 주식발행초과금은 주식발행시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로 자본전입 또는 결손보전 이외에는 그 사용이 제한되어 있습니다.

다만, 적립된 자본잉여금 및 이익준비금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 감액할 수 있습니다.

(5) 이익준비금 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비의 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

7. 결손금처리계산서

당기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 7(당기)	2025년 09월 01일 부터 2026년 02월 28일 까지	제 6(전기)	2025년 03월 01일 부터 2025년 08월 31일 까지
처리 예정일	2026년 05월 28일	처리 확정일	2025년 11월 27일

(단위: 원)				
과목	당기		전기	
I. 미처분이익잉여금(결손금)		(13,054,385,409)		(10,450,331,419)
1. 전기이월미처리결손금	(14,992,358,815)		(12,463,816,567)	
2. 당기순이익	945,313,546		1,290,551,059	
3. 자본잉여금 전입액	992,659,860		722,934,089	
II. 이익잉여금처분액		4,467,972,601		4,542,027,396
1. 현금배당	4,467,972,601		4,542,027,396	
III. 차기이월미처리결손금		(17,522,358,010)		(14,992,358,815)

8. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

9. 주당이익

(1) 기본주당손익

기본주당손익은 보통주 1주에 대한 순손익을 계산한 것입니다. 보통주에 귀속되는 당기순손익을 가중평균유통보통주식수로 나누어 기본주당손익을 산정하였습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
당기순이익	945,313,546	1,290,551,059
제1종 종류주식 귀속 당기순이익	4,467,972,601	4,542,027,396
보통주 귀속 당기순이익	(3,522,659,055)	(3,251,476,337)
가중평균유통보통주식수	600,000	600,000
기본주당순손익	(5,871)	(5,419)

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

(당기)

구 분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
당기말	600,000	181	108,600,000
가중평균유통주식수			600,000

(전기)

구 분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기말	600,000	184	110,400,000
가중평균유통주식수			600,000

(3) 희석주당이익

당기말 현재 당사는 잠재적보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당이익과 희석주당이익은 동일합니다.

10. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당기말과 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

당기말 및 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	44,000	-	-	44,000
미지급비용	2,883,213	-	-	2,883,213
장기차입금	-	240,000,000	-	240,000,000
임대보증금	-	-	13,878,664	13,878,664
합계	242,927,213	240,000,000	13,878,664	256,805,877

(전기말)

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	200	-	-	200
미지급비용	868,440	-	-	868,440
유동성장기차입금	227,800,000	-	-	227,800,000
임대보증금	-	-	13,771,433	13,771,433
합계	228,668,640	-	13,771,433	242,440,073

11. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 영업비용에 포함된 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기	전기
급여	1,200	1,200
세금과공과	295,959	273,402
감가상각비	2,529,999	2,528,542
합계	2,827,158	2,803,144

12. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 주식회사 에이치엘리츠운용과 당사가 보유하는 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 운용보수는 연간 1,000백만원이며 매 결산기 단위로 연간 운용보수의 1/2에 해당하는 금액을 지급합니다.

(2) 일반사무관리계약

당사는 주식회사 케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무 및 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 40백만원(결산기별 20백만원)을 사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 한국투자증권 주식회사와 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 연간 12백만원(결산기별 6백만원)을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

(4) 부동산자산관리계약

당사는 주식회사 에스텍시스템과 당사가 보유하는 부동산의 시설 유지관리, 미화, 보안 등 관리업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 용역보수는 매월 235백만원을

정액 지급합니다.

(5) 담보제공내역

당기말 현재 당사가 차입금 등에 대해 담보로 제공한 토지 및 건물과 관련된 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
담보제공자산	담보권	설정권자	채권최고액	관련채무	관련채무금액
토지 및 건물	담보신탁	하나은행	60,000,000	장기차입금	50,000,000
		내수농업협동조합 등	192,000,000	장기차입금	160,000,000
		국민은행	36,000,000	장기차입금	30,000,000

당사는 위 담보신탁수익권증서 외에 재산종합보험의 보험금수령권을 대주단에 근질권 담보(채권최고액: 288,000백만원)로 제공하고 있습니다.

(6) 보험가입

당기말 현재 다음과 같이 당사보유 부동산과 관련하여 재산종합보험 등에 가입하고 있습니다.

(단위 : 천원)			
보험회사	부보금액	보험내용	비고
현대해상화재보험(주)	175,668,483	재산종합보험	보험금청구권에 대한 근질권설정
현대해상화재보험(주)	1인당 80,000 사고당 대물 300,000	가스사고배상책임보험	
현대해상화재보험(주)	1인당 80,000 사고당 대물 10,000	승강기사고배상책임보험	

상기 재산종합보험의 보험금청구권에 대하여 대주단에 의하여 근질권이 설정되어 있습니다.

(7) 계류중인 소송사건

당기말 현재 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 없습니다.

13. 특수관계자거래

(1) 당기말 현재 당사의 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자의 명칭
최상위지배기업	대한민국 정부(기획재정부)
지배기업	한국자산관리공사

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와 중요한 매출·매입 등의 거래 내역은 없습니다.

(3) 당기말과 전기말의 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무 내역은 없습니다.

(4) 당기와 전기중 특수관계자와의 중요한 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사의 명칭	내역	당기	전기
한국자산관리공사	배당지급	2,938,859	2,891,041

14. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 내역은 없습니다.

15. 재무제표의 승인기관

당사의 재무제표는 2026년 5월 28일 정기주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 09월 01일	부터	2026년 02월 28일	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
투입 인원수	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	3	3	13	13	72	74	-	-	-	-	-	88	90	
	합계	3	3	13	13	72	74	-	-	-	-	-	88	90	

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2025.09.30				1	일	
	주요내용	회사 및 산업에 대한 전반적인 이해를 바탕으로 감사절차 범위와 시기 등을 결정						
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원				주요 감사업무 수행내용	
			상주		비상주			
	2025.12.01~12.02	2	일	1	명	1	명	중간감사
	2026.04.01~04.03	3	일	1	명	1	명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대한 외부조회 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	X	변호사조회	X
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회			
	수행시기	2026.04.10				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-	-	-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2026년 04월 10일	내부감사 외1	서면방식	감사진행 상황 및 감사결과 공유