

주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사의
재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 6 기

2023 년 07 월 01 일 부터

2023 년 12 월 31 일 까지

제 5 기

2023 년 01 월 01 일 부터

2023 년 06 월 30 일 까지

주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	_____	1
재무제표		
재무상태표	_____	5
손익계산서	_____	6
자본변동표	_____	7
현금흐름표	_____	8
재무제표에 대한 주석	_____	9
외부감사실시내용	_____	28

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일과 2023년 06월 30일 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 2023년 12월 31일과 2023년 06월 30일 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.

한 일 회 계 법 인
 대 표 이 사 유 승 인
 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 11



2024년 2월 28일

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 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

제 6(당) 기

2023년 07월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 5(당) 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 06월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사 대표이사 김동기

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

(전 화) 02-6205-6979

재 무 상 태 표

제 6(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 5(전) 기 2023년 06월 30일 현재

회사명 : 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 6(당) 기	제 5(전) 기
자 산		
I. 유동자산	3,771,977,587	4,345,408,218
1. 현금및현금성자산(주석2,3)	3,525,522,786	3,975,773,173
2. 단기금융상품(주석2,3,14)	224,624,000	345,646,100
3. 매출채권(주석2,3)	3,006,771	-
4. 미수수익(주석3)	15,397,020	8,383,295
5. 선급금	-	3,499,998
6. 선급비용	2,752,050	11,794,492
7. 당기법인세자산(주석2,10)	674,960	311,160
II. 비유동자산	141,098,303,399	140,827,981,909
1. 토지(주석2,4,5,7)	105,501,133,800	105,501,133,800
2. 건물(주석2,4,7)	37,064,075,850	37,064,075,850
감가상각누계액	(2,108,438,051)	(1,737,227,741)
3. 장기금융상품(주석2,3,14)	641,531,800	-
자 산 총 계	144,870,280,986	145,173,390,127
부 채		
I. 유동부채	89,472,328,483	89,533,904,364
1. 유동성장기차입금(주석2,3,7,8,9,14)	88,091,100,000	88,091,100,000
2. 미지급금(주석2,3,9)	193,730,250	179,391,820
3. 미지급비용(주석3,9,15)	464,398,063	457,953,725
4. 선수금	340,520,020	-
5. 부가가치세예수금	196,253,150	211,170,719
6. 임대보증금(주석3,9)	186,327,000	594,288,100
II. 비유동부채	5,775,262,016	5,200,675,616
1. 임대보증금(주석3,9)	5,775,262,016	5,200,675,616
부 채 총 계	95,247,590,499	94,734,579,980
자 본		
I. 자본금(주석1,2)	25,400,000,000	25,400,000,000
1. 보통주자본금	3,000,000,000	3,000,000,000
2. 우선주자본금	22,400,000,000	22,400,000,000
II. 자본잉여금	24,445,086,760	24,445,086,760
1. 주식발행초과금	24,445,086,760	24,445,086,760
III. 미처리결손금(주석1,2,12)	222,396,273	(593,723,387)
1. 미처리결손금(미처분이익잉여금)	222,396,273	(593,723,387)
자 본 총 계	49,622,690,487	50,438,810,147
부 채 와 자 본 총 계	144,870,280,986	145,173,390,127

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손익계산서

제 6(당) 기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일까지

회사명 : 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
I. 영업수익(주석2)		5,137,798,634		5,095,606,076
1. 임대료수익	3,097,493,838		3,140,997,493	
2. 관리수익	1,960,304,796		1,954,608,583	
3. 기타영업수익	80,000,000		-	
II. 영업비용		2,337,550,835		1,866,071,222
1. 급여(주석16)	1,800,000		1,800,000	
2. 보험료(주석6)	9,042,442		8,944,964	
3. 감가상각비(주석4,16)	371,210,310		370,269,338	
4. 자산관리수수료(주석11,15)	389,740,562		390,346,780	
5. 자산보관수수료(주석11)	10,000,000		10,000,000	
6. 일반사무위탁수수료(주석11)	17,500,000		17,500,000	
7. 위탁관리비	607,532,820		607,532,820	
8. 수도광열비	326,572,048		305,904,495	
9. 수선비	162,447,460		113,690,580	
10. 지급수수료	121,542,000		27,303,000	
11. 세금과공과(주석16)	315,634,395		8,644,403	
12. 기타일반관리비	4,528,798		4,134,842	
III. 영업이익		2,800,247,799		3,229,534,854
IV. 영업외수익		11,889,335		5,272,167
1. 이자수익	11,399,503		4,671,965	
2. 잡이익	489,832		600,202	
V. 영업외비용		1,297,305,670		1,274,125,234
1. 이자비용	1,297,305,670		1,274,125,234	
VI. 법인세비용차감전순이익		1,514,831,464		1,960,681,787
VII. 법인세비용(주석2,10)		-		-
VIII. 당기순이익		1,514,831,464		1,960,681,787
IX. 주당순이익				
1. 기본주당순이익(주석13)		78		861

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 6(당) 기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일까지

회사명 :주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
I. 2023.01.01 (전기초)	25,400,000,000	24,445,086,760	(1,217,240)	647,796,503	50,491,666,023
II. 변동내역					
1. 감자차손 보전	-	-	1,217,240	(1,217,240)	-
2. 배당금지급	-	-	-	(2,013,537,663)	(2,013,537,663)
3. 당기순이익(손실)	-	-	-	1,960,681,787	1,960,681,787
III. 2023.06.30 (전기말)	25,400,000,000	24,445,086,760	-	593,723,387	50,438,810,147
IV. 2023.07.01 (당기초)	25,400,000,000	24,445,086,760	-	593,723,387	50,438,810,147
V. 변동내역					
1. 배당금지급	-	-	-	(2,330,951,124)	(2,330,951,124)
2. 당기순이익(손실)	-	-	-	1,514,831,464	1,514,831,464
VI. 2023.12.31 (당기말)	25,400,000,000	24,445,086,760	-	(222,396,273)	49,622,690,487

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 6(당) 기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일까지

회사명 :주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 6(당) 기	제 5(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름(주석14)	2,401,210,437	2,170,763,884
1. 당기순손익	1,514,831,464	1,960,681,787
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	371,210,310	370,269,338
가. 감가상각비	371,210,310	370,269,338
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-	-
4. 영업활동으로인한자산부채의변동	515,168,663	(160,187,241)
가. 매출채권의 감소(증가)	(3,006,771)	2,029,633
나. 미수수익의 감소(증가)	(7,013,725)	(2,651,089)
다. 선급금의 감소(증가)	3,499,998	(3,499,998)
라. 선급비용의 감소(증가)	9,042,442	(9,041,635)
마. 당기법인세자산의 감소 (증가)	(363,800)	(6,080)
바. 미지급금의 증가(감소)	14,338,430	17,167,720
사. 미지급비용의 증가(감소)	6,444,338	58,991,105
아. 부가가치세예수금의 증가(감소)	(14,917,569)	18,636,703
자. 선수금의 증가(감소)	340,520,020	-
차. 임대보증금의 증가(감소)	166,625,300	(241,813,600)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(520,509,700)	(542,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	121,022,100	-
가. 단기금융상품의 감소	121,022,100	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	641,531,800	542,000,000
가. 장기금융상품의 증가	641,531,800	-
나. 건물의 취득	-	542,000,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(2,330,951,124)	(1,417,337,663)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	596,200,000
가. 장기차입금차입	-	596,200,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	2,330,951,124	2,013,537,663
가. 배당금지급	2,330,951,124	2,013,537,663
IV. 현금의 증감(비변)	(450,250,387)	211,426,221
V. 기초의 현금	3,975,773,173	3,764,346,952
VI. 당기말의 현금	3,525,522,786	3,975,773,173

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

주석

제 6(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 5(전) 기 2023년 06월 30일 현재

회사명 :주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

1-1. 회사의 개요

주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·개발·개량 및 처분, 부동산관리, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2020년 11월 20일에 설립되었으며, 당기말 현재 회사는 서울특별시 강남구에 소재하고 있습니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 매년 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 최초 사업연도는 설립일(2020년 11월 20일)로부터 2021년 6월 30일까지입니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2020년 11월 20일
대 표 자	김 동 기
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802 호
목적 사업	<p>회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산 투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산의 관리 3. 부동산의 임대차 및 전대차 4. 증권의 매매 5. 금융기관에의 예치 6. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부나 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 8. 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령 제17조의2 제1항 각 호에 해당하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령 제17조의2제2항에서 정한 방법에 따른 대출, 예치 9. 위 각 호에 부수하는 업무

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	보통주	종류주	합계
발행주식수(주)	600,000	4,480,000	5,080,000
1주당 액면금액	5	5	5
납입자본금	3,000,000	22,400,000	25,400,000

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	보통주	종류주	합계
발행주식수(주)	600,000	4,480,000	5,080,000
1주당 액면금액	5	5	5
납입자본금	3,000,000	22,400,000	25,400,000

당기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

주주	주식의종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)국보디자인	보통주식	100,000	500,000	1.97%
에이치엘홀딩스(주)	보통주식	500,000	2,500,000	9.84%
(주)달라이트룸	제1종 종류주	60,000	300,000	1.18%
(주)한국투자저축은행	제1종 종류주	500,000	2,500,000	9.84%
(주)한화저축은행	제1종 종류주	500,000	2,500,000	9.85%
SK증권(주)	제1종 종류주	1,171,000	5,855,000	23.05%
대신증권(주)	제1종 종류주	1,500,000	7,500,000	29.53%
한국증권금융(주)	제1종 종류주	749,000	3,745,000	14.74%
합계		5,080,000	25,400,000	100.00%

<전기말>

(단위 : 천원)

주주	주식의종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)국보디자인	보통주식	100,000	500,000	1.97%
에이치엘홀딩스(주)	보통주식	500,000	2,500,000	9.84%
(주)딜라이트룸	제1종 종류주	60,000	300,000	1.18%
(주)한국투자저축은행	제1종 종류주	500,000	2,500,000	9.84%
(주)한화저축은행	제1종 종류주	500,000	2,500,000	9.85%
SK증권(주)	제1종 종류주	1,171,000	5,855,000	23.05%
대신증권(주)	제1종 종류주	1,500,000	7,500,000	29.53%
한국증권금융(주)	제1종 종류주	749,000	3,745,000	14.74%
합계		5,080,000	25,400,000	100.00%

1-3. 자본잉여금

회사의 당기말 및 전기말 현재 자본잉여금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

주주	당기말			전기말		
	대금납입액	자본금	주식발행초과금	대금납입액	자본금	주식발행초과금
유상증자	50,800,000	25,700,000	24,445,087	50,800,000	25,700,000	24,445,087
유상감자	-	(300,000)	-	-	(300,000)	-
합계	50,800,000	25,400,000	24,445,087	50,800,000	25,400,000	24,445,087

1-4. 이익준비금

회사는 2011년 5월 19일 개정되고, 공포한 날부터 시행된 부동산투자회사법 개정법률(법률 제10682호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

2-1. 수익의 인식기준

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

2-2. 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.

2-3. 유형자산의 평가 및 감가상각방법

회사는 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, 회사는 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.

한편, 유형자산에 대한 감가상각비는 아래의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상되고 있습니다.

구분	내용연수
건물	50년

2-4. 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정외 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

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 금융 상품의 공정가치는 시장 가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현 재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취 한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면, 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(위험 회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 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.

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. 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세 관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(기타비유동부채)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.

회사는 법인세법 제51조의2(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 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다

2-7. 부동산투자회사법상의 특칙적용

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

당기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융자산 범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산(주1)	3,525,523	3,525,523	3,975,773	3,975,773
	단기금융상품(주2)	224,624	224,624	345,646	345,646
	장기금융상품(주2)	641,532	641,532	-	-
	미수수익	15,397	15,397	8,383	8,383
	매출채권	3,007	3,007	-	-
금융자산 합계		4,410,083	4,410,083	4,329,802	4,329,802

(주1) 회사는 이자유보계좌 및 보험금계좌에 대하여 근질권을 제공하고 있습니다.

(주2) 임대차보증금 반환청구권을 담보하기 위하여 임대차보증금을 채권최고액으로하는 예금질권이 설정되어 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

금융부채 범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정하는 금융부채	미지급금	193,730	193,730	179,392	179,392
	미지급비용	464,398	464,398	457,954	457,954
	임대보증금(유동)	186,327	186,327	594,288	594,288
	임대보증금(비유동)	5,775,262	5,775,262	5,200,676	5,200,676
	유동성장기차입금	88,091,100	88,091,100	88,091,100	88,091,100
금융부채 합계		94,710,817	94,710,817	94,523,410	94,523,410

4. 유형자산

4-1. 유형자산

당기말 및 전기말 현재 취득대상부동산과 유형자산의 총 취득가액 및 장부가액 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

종류	당기말		전기말	
	취득가액	장부금액	취득가액	장부금액
토지				
1. 서울특별시 송파구 신천동 7-19	105,501,134	105,501,134	105,501,134	105,501,134
건물				
1. 서울특별시 송파구 신천동 7-19	37,064,076	34,955,638	37,064,076	35,326,848
합계	142,565,210	140,456,772	142,565,210	140,827,982

(주1) 당기말 현재 상기 토지와 건물은 차입금과 관련하여 담보로 제공되어 있으며, 임대차계약과 관련하여 근저당권이 설정되어 있습니다.

4-2. 유형자산의 장부가액 변동내역

당기 및 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구분	기초	취득	상각	기말
토지	105,501,134	-	-	105,501,134
건물	35,326,848	-	(371,210)	34,955,638
합계	140,827,982	-	(371,210)	140,456,772

<전기>

(단위: 천원)

구분	기초	취득	상각	기말
토지	105,501,134	-	-	105,501,134
건물	35,155,117	542,000	(370,269)	35,326,848
합계	140,656,251	542,000	(370,269)	140,827,982

5. 보유토지의 공시지가

당기말 현재 회사가 보유한 토지의 장부금액과 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

종류	면적(㎡)	장부금액	공시지가
서울특별시 송파구 신천동 7-19	1,792	105,501,134	57,258,920

6. 보험가입의 내용

당기말 회사가 가입하고 있는 보험의 종류, 보험금액의 내용은 다음과 같습니다

(단위: 천원)

내용	부보금액	보험기간	연보험료
재물종합위험보장	53,899,982	2023.02.25~2024.02.25	17,987
기업휴지위험보장	18,800,000		
일반배상책임위험보장	일반배상 50억원 한도 치료비 1인당 3백만원 한도 주차장 배상 1사고당 3억원 한도		

(주1) 상기 보험상품은 차입금을 위하여 근질권이 설정되어 있습니다.

7. 담보제공내역

당기말 현재 차입금 등과 관련하여 제공한 담보내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	관련채무	채무금액	대출약정금액	담보설정금	담보권의종류	담보제공자산
(주)신한은행	장기차입금	27,091,100	30,000,000	36,000,000	근저당권	토지 및 건물
(주)대구은행		22,000,000	22,000,000	26,400,000		
메트라이프생명보험(주)		16,000,000	16,000,000	19,200,000		
산림조합중앙회		10,000,000	10,000,000	12,000,000		
(주)하나저축은행		6,500,000	6,500,000	7,800,000		
(주)SBI저축은행		6,500,000	6,500,000	7,800,000		
합계		88,091,100	91,000,000	109,200,000		

(주1) 회사는 상기 담보제공내역 이외에 보험금청구권, 이자유보계좌 및 보험금계좌에 대하여 근질권을 제공하고 있습니다.

8. 유동성장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	이자율	만기일	당기말	전기말	상환방법
(주)신한은행	2.70%	2024-02-25	27,091,100	27,091,100	만기일시상환
(주)대구은행	2.70%	2024-02-25	22,000,000	22,000,000	
메트라이프생명보험(주)	2.70%	2024-02-25	16,000,000	16,000,000	
산림조합중앙회	2.70%	2024-02-25	10,000,000	10,000,000	
(주)하나저축은행	4.20%	2024-02-25	6,500,000	6,500,000	
(주)SBI저축은행	4.20%	2024-02-25	6,500,000	6,500,000	
합계			88,091,100	88,091,100	

(주1) 상기 이자율은 고정이자율입니다.

(주2) 회사는 2024년 2월 23일에 회사가 보유한 유동성장기차입금에 대한 만기를 기존 2024년 2월 25일에서 2024년 4월 24일로 연장하는 변경계약을 체결하였습니다.

9. 금융부채

당기말 및 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년미만	1년이상~2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	193,730	-	-	193,730
미지급비용	464,398	-	-	464,398
임대보증금	186,327	1,301,228	4,474,034	5,961,589
유동성장기차입금	88,091,100	-	-	88,091,100
합계	88,935,555	1,301,228	4,474,034	94,710,817

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년미만	1년이상~2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	179,392	-	-	179,392
미지급비용	457,954	-	-	457,954
임대보증금	594,288	787,118	4,413,558	5,794,964
유동성장기차입금	88,091,100	-	-	88,091,100
합계	89,322,734	787,118	4,413,558	94,523,410

10. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

10-1. 배당소득공제로 당기말 법인세액이 발생하지 않으며, 당기의 기업회계상 법인세비용차감전순이익과 세무회계상 과세소득간의 차이 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	일시적차이	일시적차이아님	계
법인세비용차감전순이익			1,514,831
익금산입 및 손금불산입	8,953	-	8,953
미수수익	8,383		
감가상각부인액	570		
손금산입 및 익금불산입	15,397	-	15,397
미수수익	15,397		
각사업연도소득			1,508,387
이월결손금공제			
소득공제			1,508,387
과세표준			-

10-2. 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구분	당기초	감소	증가	당기말
미수수익	(8,383)	(8,383)	(15,397)	(15,397)
감가상각부인액	-	-	570	570
합계	(8,383)	(8,383)	(14,827)	(14,827)

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 이연 법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

11. 수수료비용

11-1. 자산관리수수료

회사는 에이치엘리츠운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 임대차, 증권의매매 등의 자산운용업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 이와 관련하여 회사는 매 결산기마다 자산관리위탁계약에 따라 계산한 금액을 수수료로 지급합니다.

11-2. 자산보관위탁수수료

회사는 NH투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 등에 대한 위탁계약을 체결하였습니다. 이와 관련하여 회사는 매 결산기마다 자산보관위탁계약에 따라 계산한 금액을 수수료로 지급합니다.

11-3. 사무수탁수수료

회사는 삼정KPMG에이에이에스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 이와 관련하여 회사는 매 결산기마다 사무위탁계약에 따라 계산한 금액을 수수료로 지급합니다.

11-4. 부동산 자산관리 수수료

회사는 (주)젠스타메이트와 예산관리, 임대관리, 수지/손익관리, 세무관리, 회계관리 서비스, 재산 인수/인계 관련 업무, 위험 및 안전관리 등의 업무에 대한 부동산 자산관리 위탁 계약을 체결하였습니다. 이와 관련하여 회사는 매월 자산관리위탁계약에 따라 계산한 금액을 수수료로 지급합니다.

12. 결손금처리계산서

12-1. 회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 6(당) 기	2023년 07월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지	제 5(전) 기	2023년 01월 01일 부터 2023년 06월 30일 까지
처리에정일	2024년 03월 21일	처분확정일	2023년 09월 26일

(단위 : 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처리결손금 (미처분이익잉여금)		222,396,273		(593,723,387)
1. 전기이월미처리결손금	1,737,227,737		1,366,958,400	
2. 당기순손실(이익)	(1,514,831,464)		(1,960,681,787)	
II. 결손금처리액 (이익잉여금처분액)		(1,886,041,773)		(2,330,951,124)
1. 배당금	1,886,041,773		2,330,951,124	
우선주배당금(주당 : 328원)	1,467,967,119		1,444,032,874	
보통주배당금(주당 : 697원)	418,074,654		886,918,250	
III. 차기이월미처리결손금 (차기이월미처분이익잉여금)		2,108,438,046		1,737,227,737

12-2. 당기 및 전기의 지급예정 배당금 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	600,000	4,480,000
주당액면금액	5,000	5,000
액면배당률	13.94%	6.55%
주당배당금액	697	328
배당금	418,074,654	1,467,967,119

<전기>

(단위 : 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	600,000	4,480,000
주당액면금액	5,000	5,000
액면배당률	29.56%	6.45%
주당배당금액	1,478	322
배당금	886,918,250	1,444,032,874

13. 주당손익

13-1. 당기 및 전기의 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기	전기
당기순이익	1,514,831,464	1,960,681,787
우선주배당금	1,467,967,119	1,444,032,874
보통주 당기순손익(손실)	46,864,345	516,648,913
가중평균유통보통주식수	600,000	600,000
보통주당순이익	78	861

13-2. 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)

주주	주식의 종류	주식수	기산일	종료일	유통일수	적수
(주)국보디자인	보통주	100,000	2023-07-01	2023-12-31	184	18,400,000
에이치엘홀딩스(주)	보통주	500,000	2023-07-01	2023-12-31	184	92,000,000
적수합계						110,400,000
유통보통주식수 (적수합계 ÷ 사업연도일수)						600,000

<전기>

(단위: 원)

주주	주식의 종류	주식수	기산일	종료일	유통일수	적수
(주)국보디자인	보통주	100,000	2023-01-01	2023-06-30	181	18,100,000
에이치엘홀딩스(주)	보통주	500,000	2023-01-01	2023-06-30	181	90,500,000
적수합계						110,400,000
유통보통주식수 (적수합계 ÷ 사업연도일수)						600,000

14. 현금흐름에 관한 사항

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	당기	전기
장기금융상품의 유동성 대체	-	224,624
장기차입금의 유동성 대체	-	88,091,100

15. 특수관계자와의 주요거래

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기	전기
에이치엘리츠운용(주)	자산관리수수료	389,741	390,347

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기말	전기말
에이치엘리츠운용(주)	미지급비용	399,741	400,347

16. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
급여	1,800	1,800
감가상각비	371,210	370,269
세금과공과	315,634	8,644
합계	688,644	380,713

17. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

18. 보고기간 후 사건

(1) 회사는 2024년 2월 23일에 회사가 보유한 유동성장기차입금에 대한 만기를 기존 2024년 2월 25일에서 2024년 4월 24일로 연장하는 변경계약을 체결하였습니다.

(2) 2024년 3월 21일 정기주주총회에서 재무제표가 승인될 예정이며, 보고기간 종료 일이하 재무제표작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2023년 07월 01일	부터	2023년 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
투입 인원수	1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4	
투입 시간	분·반기검토	1	1	1	1	11	10	-	-	-	-	-	-	13	12
	감사	2	2	3	3	25	24	-	-	-	-	-	-	30	29
	합계	3	3	4	4	36	34	-	-	-	-	-	-	43	41

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.10.10 - 2023.10.11		2 일		
	주요내용	업무팀 구성 및 팀도의 수행				
현장감사 주요내용	수행시기	투입인원		주요 감사업무 수행내용		
		상주	비상주			
	2024.02.01 - 2024.02.05	3 일	2 명	1 명	실증적 분석절차 및 세부테스트 수행	
		일	명	명		
	일	명	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	-				
	금융거래조회	○	채권채무조회	-	변호사조회	-

외부조회	기타조회	-		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회	
	수행시기	2023.10.10, 2024.02.26		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 10월 10일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반 감사계획에 대한 논의
2	2024년 02월 26일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의
3	-	-	-	-
4	-	-	-	-