

주식회사 한신대한제1호  
위탁관리부동산투자회사

반기 재무제표에 대한  
검 토 보 고 서

제 3(당)기 반기

2021년 01월 01일 부터

2021년 06월 30일 까지

제 2(전)기 반기

2020년 01월 01일 부터

2020년 06월 30일 까지

예교지성회계법인

# 목 차

반기재무제표 검토보고서	1
--------------	---

## 반기재무제표

반기재무상태표	4
---------	---

반기손익계산서	5
---------	---

반기자본변동표	6
---------	---

반기현금흐름표	7
---------	---

반기재무제표에 대한 주석	8
---------------	---

# 반기재무제표 검토보고서

주식회사 한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 검토대상 반기재무제표

본인은 별첨된 주식회사 한신대한제1호위탁관리부동산투자회사의 반기재무제표를 검토하였습니다. 동 재무제표는 2021년 6월 30일 현재의 재무상태표와 2021년과 2020년 6월 30일로 종료하는 6개월 회계기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

## 반기재무제표에 대한 경영자의 책임

경영자는 대한민국의 회계처리기준에 따라 이 반기재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류에 의한 중요한 왜곡표시가 없는 반기재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

## 감사인의 책임

본인의 책임은 상기 반기재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 반기재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는데 있습니다.

본인은 대한민국의 분·반기재무제표 검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 검토는 주로 회사의 재무 및 회계담당자에 대한 질문과 분석적 절차, 기타의 검토절차에 의해 수행됩니다. 또한 검토는 회계감사기준에 따라 수행되는 감사보다 그 범위가 제한적이므로 이러한 절차로는 감사인이 감사에서 파악되었을 모든 유의적인 문제를 알게 될 것이라는 확신을 얻을 수 없습니다. 따라서 본인은 감사의견을 표명하지 않습니다.

## 검토결과

본인의 검토결과 상기 반기재무제표가 일반기업회계기준 제29장 '중간재무제표'에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

서울특별시 강남구 강남대로 334 에셋타워 9층

예 교 지 성 회 계 법 인

대 표 이 사 이 의 웅



2021년 08월 13일

이 반기재무제표 검토보고서는 검토보고서일(2021년 08월 13일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 반기재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 반기재무제표 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

## (첨부)반 기 재 무 제 표

주식회사 한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

제 3(당)기 반기

2021년 01월 01일 부터

2021년 06월 30일 까지

제 2(전)기 반기

2020년 01월 01일 부터

2020년 06월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 한신대한제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사 정철교

본점 소재지: (도로명주소) 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)

(전 화) 02-528-4477

# 반 기 재 무 상 태 표

제 3(당)기 반기 2021년 06월 30일 현재

제 2(전기) 2020년 12월 31일 현재

주식회사 한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3(당)기 반기		제 2(전기)	
자 산				
I. 유동자산		1,384,032,036		412,740,780
(1) 당좌자산		1,384,032,036		412,740,780
현금및현금성자산(주석3)	1,076,081,554		212,159,215	
선급비용	298,063,398		199,909,850	
선급부가세	9,815,694		153,085	
미수법인세환급액	71,390		518,630	
II. 비유동자산		170,364,751,431		135,200,329,968
(1) 유형자산(주석5)		167,292,250,699		133,196,444,979
토지	115,126,216,540		115,126,216,540	
건설중인자산	52,166,034,159		18,070,228,439	
(2) 투자자산		3,072,500,732		2,003,884,989
장기선급비용	3,072,500,732		2,003,884,989	
자 산 총 계		171,748,783,467		135,613,070,748
부 채				
I. 유동부채		110,846,657		92,523,835
미지급금(주석7)	5,500,000		-	
미지급비용(주석7)	105,346,657		92,523,835	
II. 비유동부채		96,700,000,000		60,400,000,000
장기차입금(주석6,7)	96,700,000,000		60,400,000,000	
부 채 총 계		96,810,846,657		60,492,523,835
자 본				
I. 자본금(주석1,8)		37,823,500,000		37,823,500,000
보통주자본금	11,350,000,000		11,350,000,000	
종류주자본금	26,473,500,000		26,473,500,000	
II. 자본잉여금		37,629,363,178		37,629,363,178
주식발행초과금	37,629,363,178		37,629,363,178	
III. 이익잉여금(결손금)		(514,926,368)		(332,316,265)
미처분이익잉여금(미처리결손금)	(514,926,368)		(332,316,265)	
자 본 총 계		74,937,936,810		75,120,546,913
부 채 및 자 본 총 계		171,748,783,467		135,613,070,748

재무제표 주석 참조

반 기 손 익 계 산 서

제 3(당)기 반기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

제 2(전)기 반기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일까지

주식회사 한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 3(당)기 반기		제 2(전)기 반기	
I. 영업수익				-
II. 영업비용		183,092,994		40,628,001
임원보수(주석12)	1,800,000		300,000	
자산관리위탁수수료(주석10)	114,000,000		18,164,835	
자산보관수수료(주석10)	15,000,000		4,583,333	
사무수탁수수료(주석10)	19,500,000		5,958,333	
지급수수료	14,616,396		11,500,000	
세금과공과(주석12)	18,176,598		121,500	
III. 영업이익(손실)		(183,092,994)		(40,628,001)
IV. 영업외수익		482,908		2,806,790
이자수익	464,839		2,806,790	
잡이익	18,069		-	
V. 영업외비용		17		-
잡손실	17		-	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		(182,610,103)		(37,821,211)
VII. 법인세비용(주석9)		-		-
VIII. 반기순이익(손실)		(182,610,103)		(37,821,211)

재무제표 주석 참조

반 기 자 본 변 동 표

제 3(당)기 반기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

제 2(전)기 반기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일까지

주식회사 한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2020년 1월 1일(전기초)	300,000,000	-	-	300,000,000
반기순손실	-	-	(37,821,211)	(37,821,211)
유상증자	37,523,500,000	37,630,260,240	-	75,153,760,240
2020년 6월 30일(전반기말)	37,823,500,000	37,630,260,240	(37,821,211)	75,415,939,029
2021년 1월 1일(당기초)	37,823,500,000	37,629,363,178	(332,316,265)	75,120,546,913
반기순손실	-	-	(182,610,103)	(182,610,103)
2021년 6월 30일(당반기말)	37,823,500,000	37,629,363,178	(514,926,368)	74,937,936,810

재무제표 주석 참조



반 기 현 금 흐 름 표

제 3(당)기 반기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

제 2(전)기 반기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일까지

주식회사 한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3(당)기 반기		제 2(전)기 반기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(1,340,271,941)		(1,766,161,111)
1. 반기순손실	(182,610,103)		(37,821,211)	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	-		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(1,157,661,838)		(1,728,339,900)	
선급비용의 감소(증가)	(98,153,548)		(160,913,323)	
부가세선급금의 감소(증가)	(9,662,609)		(66,021,607)	
미수환급법인세의 감소(증가)	447,240		(432,210)	
장기선급비용의증가	(1,068,615,743)		(1,557,476,946)	
미지급금의 증가(감소)	5,500,000		10,541,666	
미지급비용의 증가(감소)	12,822,822		45,962,520	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(34,095,805,720)		(115,624,833,592)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액			-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(34,095,805,720)		(115,624,833,592)	
토지의 증가	-		112,588,550,000	
건설중인자산의증가	34,095,805,720		3,036,283,592	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		36,300,000,000		120,153,760,240
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	36,300,000,000		120,153,760,240	
차입금의 증가	36,300,000,000		45,000,000,000	
유상증자	-		75,153,760,240	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-		-	
IV. 현금의 증가(감소) (I + II + III)		863,922,339		2,762,765,537
V. 기초의 현금		212,159,215		300,000,000
VI. 기말의 현금		1,076,081,554		3,062,765,537

재무제표 주석 참조

## 주식

제 3(당)기 반기 2021년 06월 30일 현재

제 2(전)기 2020년 12월 31일 현재

주식회사 한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 한신대한제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2019년 7월 23일에 설립되었으며, 당반기말 현재 회사는 서울특별시 강남구에 소재하고 있습니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료하고, 최초 사업연도는 설립일(2019년 7월 23일)로부터 2019년 12월 31일까지입니다.

당반기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
대한토지신탁(주)	보통주	200,000	1,000,000	2.644
한신공영(주)	보통주	2,070,000	10,350,000	27.364
(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	종류주	5,294,700	26,473,500	69.992
합계		7,564,700	37,823,500	100.00

## 2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준서 제29장(중간재무제표)에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

### (1) 수익의 인식

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

### (2) 현금및현금성자산

회사는 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) 차입원가자본화

회사는 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.

### (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 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해

서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인 발행차금에 가산하고 있습니다.

#### (5) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업 회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 절감 효과가 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 자산 항목 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 당반기 법인세부담액에 이연법인세 자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당반기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 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 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

#### (6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법

제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

#### (7) 주당이익에 대한 공시 생략

회사는 기업회계기준서 제23호 [주당이익]에 의거 주권을 상장하고 있는 기업이나 상장절차를 진행하고 있는 기업이 아닌 경우에는 주당이익을 공시하지 않을 수 있다는 예외 규정에 따라, 주당이익에 대하여 손익계산서에 별도 항목으로 표시 및 주석으로 기재하지 않습니다.

### 3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	당반기말	전기말	인출제한 등
현금및현금성자산	1,076,082	212,159	-

### 4. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 존재하지 않습니다.

### 5. 유형자산

(1) 당반기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	당반기초	증가	감소	기타증감	감가상각비	당반기말
토지	115,126,217	-	-	-	-	115,126,217
건설중인자산	18,070,228	34,095,806	-	-	-	52,166,034
합계	133,196,445	34,095,806	-	-	-	167,292,251

### 6. 장기차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	차입용도	이자율(%)	당반기말	전기말	최종만기일	상환방법
삼성생명보험주	시설자금	2.70%	96,700,000	60,400,000	2033-09-18	만기일시상환
합계			96,700,000	60,400,000		

(2) 대출 약정 사항

보고기간 종료일 현재 회사가 차입금과 관련하여 체결한 주요 약정사항의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	금융기관	약정금액	사용잔액	미사용잔액
시설자금	삼성생명보험(주)	159,523,000	96,700,000	62,823,000
합계		159,523,000	96,700,000	62,823,000

한편, 회사는 상기 장기차입금과 관련하여 삼성생명보험(주)와 차입한도 1,595억원의 대출약정에 따라 미인출잔액에 대하여 연 0.03%의 이율을 적용한 미인출수수료를 지급하기로 하였습니다.

## 7. 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.

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	5,500	-	-	5,500
미지급비용	105,347	-	-	105,347
장기차입금	-	-	96,700,000	96,700,000
합 계	110,847	-	96,700,000	96,810,847

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 적극적인 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.



## 8. 자본금

(1) 보고기간 종료일 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	종류주자본금
설립시	2019-07-23	5,000원	60,000주	300,000	-
유상증자	2020-05-08	5,000원	7,564,700주	11,350,000	26,473,500
유상감자	2020-05-08	5,000원	(60,000주)	(300,000)	-
당반기말			7,564,700주	11,350,000	26,473,500

### (2) 자본잉여금

당반기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전 목적으로 사용할 수 있습니다.

### (3) 종류주식

회사는 보통주식보다 이익배당 및 잔여재산분배에 관하여 우선하는 주식(이하 "종류주식"이라 함)을 발행할 수 있으며, 종류주식은 누적적, 참가적, 의결권이 있습니다.

회사는 매 결산기에 종류주식 발행가액의 연 3.48%의 비율로 해당 결산기 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당하며, 상기 배당률에 미치지 못하는 경우 누적된 미배당금액을 다음 사업연도의 배당 시에 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당합니다.

회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우, 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 각 그와 같은 종류의 주식으로 합니다.

## 9. 법인세비용 등

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

## 10. 우발채무 및 약정사항

### (1) 자산관리계약

회사는 대한토지신탁(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발·임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 수수료관련사항은 다음과 같습니다.

- ① 착공 이후부터 임대기간 개시 전까지의 기간 : 매 분기마다 57백만원(VAT 별도)을 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급합니다.
- ② 임대기간 개시일부터 본 계약의 종료일까지의 기간 : 매 분기마다 57백만원(VAT 별도)을 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급합니다.

### (2) 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권, 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무에 관하여 위탁계약을 체결하여, 연간 30백만원(VAT별도)을 수수료로 하여 매 분기 단위로 매 분기 종료일로부터 7일 이내에 지급합니다.

### (3) 일반사무수탁계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여, 건설기간 중에는 연간 39백만원(VAT별도), 그 이후 운영기간 중에는 연간 59백만원(VAT별도)을 수수료로 하여 매 분기마다 매 분기 종료 후 청구일로부터 7일 이내에 지급합니다.

## 11. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당반기 및 전반기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	거래내용	당반기	전반기
한신공영(주)	건설중인자산 취득(공사도급)	32,270,417	-

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 내역은 없습니다.

## 12. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당반기 및 전반기 중 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기	전반기
급여	1,800	300
세금과공과	18,177	122
합계	19,977	422

## 13. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산과 일치하며 당반기 및 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다.