

주식회사 신세계하나제1호
기업형임대위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감 사 보 고 서

제 7 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 6 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

서 린 회 계 법 인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서 -----	1
재무제표	
재무상태표 -----	5
손익계산서 -----	7
자본변동표 -----	8
현금흐름표 -----	9
재무제표에 대한 주석 -----	10
외부감사 실시내용 -----	25

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재 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 큼니다.
- 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 요구

받고 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.

서울시 강남구 언주로 527(역삼동, 강남텔레피아빌딩)

서린회계법인

대표이사 장승섭



2024년 3월 13일

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 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사

제 7 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 6 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사 대표이사 박영희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층

(전 화) 02-6714-4773

재 무 상 태 표

제 7 기 2023년 12월 31일 현재

제 6 기 2022년 12월 31일 현재

주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7(당) 기	제 6(전) 기
자 산		
I. 유동자산	13,989,812,471	16,919,448,704
(1) 당좌자산	13,989,812,471	16,919,448,704
1. 현금및현금성자산(주석3,13)	3,414,509,213	3,733,405,435
2. 단기금융상품	10,368,010,000	13,000,000,000
3. 미수수익	61,355,894	81,000,000
4. 미수금(주석7,14)	44,055,293	72,383,676
5. 선급비용	24,903,451	29,810,783
6. 당기법인세자산	76,978,620	2,848,810
II. 비유동자산	152,668,112,420	155,029,301,821
(1) 유형자산(주석4,5,7,13,19)	152,344,209,259	154,775,372,272
1. 토지	37,265,732,709	37,265,732,709
2. 건물	121,557,368,357	121,557,368,357
감가상각누계액	(6,478,891,807)	(4,047,728,794)
(2) 기타비유동자산	323,903,161	253,929,549
1. 장기예치금	207,313,000	207,313,000
2. 특별수선예치금(주석3)	116,590,161	46,616,549
자 산 총 계	166,657,924,891	171,948,750,525
부 채		
I. 유동부채	1,528,440,151	38,750,788,446
1. 미지급금(주석7,14)	105,930,425	105,742,495
2. 부가세예수금	801,256	485,221
3. 선수금	124,628,880	13,481,140
4. 미지급비용(주석14)	208,079,590	208,079,590
5. 유동성장기부채(주석6,7,14,15,17)	-	-
6. 단기임대보증금	1,089,000,000	38,423,000,000
II. 비유동부채	140,240,590,161	104,416,616,549
1. 장기차입금(주석6,7,14,15,17)	103,014,000,000	103,014,000,000
2. 장기임대보증금(주석12,16)	37,110,000,000	1,356,000,000
3. 특별수선충당금	116,590,161	46,616,549
부 채 총 계	141,769,030,312	143,167,404,995
자 본		
I. 자본금(주석1,8)	39,690,000,000	39,690,000,000
1. 보통주자본금	19,330,000,000	19,330,000,000
2. 우선주자본금	20,360,000,000	20,360,000,000
II. 자본조정	(202,591,947)	(202,591,947)

과목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
1. 주식할인발행차금	(202,591,947)		(202,591,947)	
III. 결손금(주석2,9)		14,598,513,474		10,706,062,523
1. 미처리결손금	(14,598,513,474)		(10,706,062,523)	
자 본 총 계		24,888,894,579		28,781,345,530
부 채 및 자 본 총 계		166,657,924,891		171,948,750,525

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

손 익 계 산 서

제 7 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 6 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업수익		2,235,150,629		2,279,356,940
II. 영업비용		3,401,073,843		3,314,541,110
1. 급여(주석18)	3,600,000		3,600,000	
2. 자산관리수수료(주석7,17)	171,373,218		171,411,345	
3. 자산보관수수료(주석17)	32,956,386		32,963,719	
4. 사무수탁수수료(주석17)	60,420,044		60,433,487	
5. 위탁관리비(주석17)	286,901,663		247,926,196	
6. 수도광열비	1,453,853		1,394,732	
7. 전력비	31,390,353		25,307,258	
8. 세금과공과(주석18)	161,437,930		174,747,930	
9. 감가상각비(주석18)	2,431,163,013		2,432,139,037	
10. 보험료	32,425,603		33,137,962	
11. 지급수수료	117,338,004		84,385,669	
12. 간주임대료부가세	332,344		87,086	
13. 특별수선충당금전입액	69,973,612		46,616,549	
14. 잡비	307,820		390,140	
III. 영업손실		1,165,923,214		1,035,184,170
IV. 영업외수익		488,527,894		124,520,237
1. 이자수익	476,726,130		99,501,451	
2. 잡이익	11,801,764		25,018,786	
V. 영업외비용		3,215,055,631		3,273,537,712
1. 이자비용(주석5,7)	3,206,009,948		3,267,167,045	
2. 잡손실	9,045,683		6,370,667	
VI. 법인세차감전순손실		3,892,450,951		4,184,201,645
VII. 법인세비용(주석2,10)		-		-
VIII. 당기순손실(주석11)		3,892,450,951		4,184,201,645
IX. 주당손익				
1. 기본주당순손실(주석12)		(1,165)		(1,240)

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

자 본 변 동 표

제 7 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 6 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2022.01.01(전기초)	39,690,000,000	(202,591,947)	(6,521,860,878)	32,965,547,175
당기순손실	-	-	(4,184,201,645)	(4,184,201,645)
2022.12.31(전기말)	39,690,000,000	(202,591,947)	(10,706,062,523)	28,781,345,530
2023.01.01(당기초)	39,690,000,000	(202,591,947)	(10,706,062,523)	28,781,345,530
당기순손실	-	-	(3,892,450,951)	(3,892,450,951)
2023.12.31(당기말)	39,690,000,000	(202,591,947)	(14,598,513,474)	24,888,894,579

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

현금흐름표

제 7 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 6 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7(당) 기	제 6(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	(2,880,912,610)	1,130,524,213
1. 당기손실	(3,892,450,951)	(4,184,201,645)
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	2,501,136,625	2,478,755,586
감가상각비	2,431,163,013	2,432,139,037
특별수선충당금전입액	69,973,612	46,616,549
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(1,489,598,284)	2,835,970,272
미수수익의 감소(증가)	19,644,106	(81,000,000)
미수금의 감소(증가)	28,328,383	3,093,148,530
선급비용의 감소(증가)	4,907,332	(4,638,246)
부가세대금금의 감소	-	19,523
당기법인세자산의 증가	(74,129,810)	(128,680)
임차보증금의감소(증가)	-	20,000,000
미지급금의 증가(감소)	187,930	(5,256,466)
부가세예수금의 증가	316,035	485,221
선수금의 증가	111,147,740	6,426,440
미지급비용의 증가	-	59,913,950
임대보증금의 감소	(1,580,000,000)	(253,000,000)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	2,562,016,388	(12,808,908,499)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	2,631,990,000	237,708,050
단기금융상품의 감소	2,631,990,000	-
건물의 감소	-	237,708,050
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(69,973,612)	(13,046,616,549)
단기금융상품의 증가	-	13,000,000,000
특별수선예치금의 증가	69,973,612	46,616,549
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	-	(13,000,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	-
장기차입금의 차입	-	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-	(13,000,000,000)
유동성장기부채의 상환	-	13,000,000,000
IV. 현금의 증가(감소)(I+II+III)	(318,896,222)	(24,678,384,286)
V. 기초의 현금	3,733,405,435	28,411,789,721
VI. 기말의 현금	3,414,509,213	3,733,405,435

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

주식

제 7 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 6 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 9월 15일 설립되었으며, 2018년 2월 28일에 국토교통부의 인가를 획득하였습니다.

당사의 주요사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)입니다.

당사의 설립시 자본금은 300,000천원이며, 유상증자를 거쳐 당기말 보통주자본금은 19,330,000천원(우선주자본금 : 20,360,000천원)입니다.

당사의 주요주주 현황은 다음과 같습니다.

출 자 자	보유주식수		금 액	지 분 율
	보통주	우선주		
민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사(주)	-	4,072,000	20,360,000	51.3%
신세계건설(주)	3,660,000	-	18,300,000	46.1%
하나자산신탁(주)	206,000	-	1,030,000	2.6%
합 계	3,866,000	4,072,000	39,690,000	100.0%

2. 재무제표 작성기준 및 유의적인 회계정책

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

재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 유형자산

당사는 유형자산을 최초에는 취득원가(구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되며 매입할인 등이 있는 경우에는 이를 차감)로 측정하며, 현물출자, 증여, 기타무상으로 취득한 유형자산은 공정가치를 취득원가로 하고 있습니다. 한편, 동종자산과의 교환으로 받은 유형자산의 취득원가는 교환으로 제공한 자산의 장부금액으로, 다른 종류의 자산과의 교환으로 취득한 자산의 취득원가는 교환을 위하여 제공한 자산의 공정가치로 측정하고, 제공한 자산의 공정가치가 불확실한 경우에는 교환으로 취득한 자산의 공정가치로 측정하고 있습니다.

당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 자산으로부터 발생하는 미래경제적 효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자본적 지출로 처리하고 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 교체된 자산은 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 한편, 수선유지를 위한 지출에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

당사의 유형자산에 대한 감가상각은 정액법에 따라 아래의 내용연수에 의하여 계상하고 있습니다.

계정과목	내용연수
건물	50년

(3) 차입원가

당사는 유형자산, 무형자산 및 투자자산과 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산의 취득과 관련된 금융비용을 자본화하는 회계처리방침에 따라 유형자산의 건설등을 위하여 사용한 차입금에서 발생한 건설기간 중 금융비용을 당해 유형자산의 취득원가에 산입하고 있습니다.

(4) 수익인식

당사는 임대수익에 대하여 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 경우에 인식하고 있으며, 분양전환수익에 대하여 재화의 소유에 따른 유의적인 위험과 효익이 이전된 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

(5) 법인세회계

당사는 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 발생가능성이 매우 높아 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 비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시

적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세 자산·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 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(6) 이익잉여금

당사는 부동산투자회사법 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산 및 사용제한 내역

당기말 및 전기말 현재 당사의 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
계정과목	거래처	당기	전기
현금및현금성자산	KEB하나은행	3,414,504	3,642,070
	우리은행	6	91,335
합 계		3,414,509	3,733,405

한편, 당사의 예금 중 사용제한내역이 있는 예금은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
계정과목	거래처	당기	전기	계좌명	제한내용
특별수선예치금	농협은행	116,590	46,617	특별수선총당금적립계좌	울산시 중구청 공동명의 소유

4. 유형자산

(1) 토지의 공시지가

당기말 및 전기말 현재 유형자산 중 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
	장부금액		공시지가	
내역	당기	전기	당기	전기
공동주택부지	37,265,733	37,265,733	17,360,198	18,645,251

(2) 유형자산 장부가액의 변동내용

당기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)						
구분	기초	취득	처분	감가상각비	기타증감	기말
토지	37,265,733	-	-	-	-	37,265,733
건물	121,557,368	-	-	-	-	121,557,368
(감가누계액)	(4,047,729)	-	-	(2,431,163)	-	(6,478,892)
합계	154,775,372	-	-	(2,431,163)	-	152,344,209

(전기)

(단위: 천원)						
구분	기초	취득	처분	감가상각비	기타증감	기말
토지	37,265,733	-	-	-	-	37,265,733
건물	121,795,076	-	-	-	(237,708)	121,557,368
(감가누계액)	(1,615,590)	-	-	(2,432,139)	-	(4,047,729)
합계	157,445,219	-	-	(2,432,139)	(237,708)	154,775,372

5. 금융비용 자본화 효과

당기 및 전기 중 당사가 금융비용을 자본화한 금액은 없습니다.

6. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역 및 상환계획은 다음과 같습니다

(1) 장기차입금

(단위 : 천원)					
구분	차입처	이자율	당 기	전 기	상환방법
선순위대출	삼성생명보험(주)	3.42%	62,300,000	62,300,000	만기일시상환
후순위대출	대한민국(주택도시기금)	2.00~4.00%	40,714,000	40,714,000	만기일시상환
합 계			103,014,000	103,014,000	
유동성 대체			-	-	
차감계			103,014,000	103,014,000	

(주1) 선순위대출에 대하여 표준사업약정서 및 PF보증서, 시공사의 책임준공확약의 무 및 확약서, 시공권 및 유치포기각서, 시행권 등 포기각서, 기타담보 등이 담보로 제공되어 있습니다.

(주2) 후순위대주는 대한민국(주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁 대리인 주택도시보증공사, 수탁기관 우리은행)입니다. 후순위대출은 약정에 따라 한도금액이 증액될 수 있습니다. 또한 본사업의 시설물과 건물이 담보로 제공되어 있습니다.

(주3) 선순위대출은 만기일시상환이나, 차주의 요청에 의해 조기상환이 가능합니다.

(2) 장기차입금 상환계획

(단위: 천원)							
종 류	당기말잔액	연도별 장기차입금 상환금액					
		2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년 이후
장기차입금	103,014,000	-	-	-	-	-	103,014,000

7. 특수관계자 공시

당사의 당기 및 전기의 특수관계자 공시와 관련된 내용은 다음과 같습니다.

(1) 특수관계자 범위

구 분	특수관계자의 명칭
최상위 지배자	대한민국(주택도시기금)
지배기업	민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사(주)
기타특수관계자	신세계건설(주), 하나자산신탁(주)

(2) 특수관계자와의 거래내역

(단위 : 천원)				
관계	회사명	거래내역	당 기	전 기
최상위 지배자	대한민국(주택도시기금)	이자비용 외	1,075,350	1,075,350
기타특수관계자	하나자산신탁(주)	자산관리수수료 외	171,373	171,411
기타특수관계자	신세계건설(주)	공사비 외	190,223	176,993

(3) 특수관계자에 대한 채권 · 채무

(단위 : 천원)				
관계	회사명	거래내역	당 기	전 기
최상위 지배자	대한민국(주택도시기금)	장기차입금	40,714,000	40,714,000
		미지급비용	91,332	91,332
기타특수관계자	하나자산신탁(주)	미지급금	42,900	42,900
기타특수관계자	신세계건설(주)	미지급금	15,867	15,867

(4) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 없습니다.

8. 자 본

(1) 자본금의 내역

당기말 및 전기말 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

	당 기	전 기
① 발행할 주식의 총수	100,000,000주	100,000,000주
② 1주당 액면금액	5,000원	5,000원

③ 발행한 주식의 수 :		
보통주	3,866,000주	3,866,000주
우선주	4,072,000주	4,072,000주
④ 의결권 및 배당 등에 관한 사항	주1)	주1)

주1) 우선주는 누적적, 참가적이고, 의결권이 있으며, 매 결산기에 우선주 발행가액의 연 3.00%의 비율로 보통주에 우선하여 배당하고 우선주에 대한 누적된 미배당금은 다음 사업연도의 배당시에 우선주의 이익배당에 추가하여 배당함. 또한 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격 이상 상승한 경우 매각가격과 기준매각가격의 차액의 10%에 해당하는 금액은 우선주에 배당함.

(2) 자본금의 변동내역

당사의 당기 및 전기 중 자본금의 변동내역은 없습니다.

9. 결손금

당사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

제 7(당) 기	2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지	제 6(전) 기	2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지
처리에정일	2024년 3월 28일	처리확정일	2023년 3월 31일

주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구 분	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 미처리결손금		14,598,513,474		10,706,062,523
1. 전기이월미처리결손금	(10,706,062,523)		(6,521,860,878)	
2. 당기순손실	(3,892,450,951)		(4,184,201,645)	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		14,598,513,474		10,706,062,523

10. 법인세비용과 이연법인세

(1) 당기에 납부할 법인세 등은 없습니다.

(2) 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으며, 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제52조 2항에 따라 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당 할 수 있으므로 당기 및 향후 법인세부담액은 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

(3) 당기말 현재 이연법인세자산으로 인식되지 못한 세무상결손금의 만기일은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
발생연도	이월결손금	만 기
2018년분	2,162,179	2028년
2019년분	400,644	2029년
2020년분	254,874	2030년
2021년분	3,704,164	2036년
2022년분	4,217,593	2037년
2023년분	3,802,818	2038년

11. 포괄손익계산서

당사의 당기 포괄손실은 당기순손실과 일치합니다.

12. 기본주당이익

기본주당이익은 보통주 1주에 대한 이익을 계산한 것으로 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구 분	당 기	전 기
당기순손실	(3,892,450,951)	(4,184,201,645)
(-)우선주배당금 등(주1)	610,800,000	610,800,000
보통주순손실	(4,503,250,951)	(4,795,001,645)
가중평균유통보통주식수(주)	3,866,000	3,866,000
기본주당손익	(1,165)	(1,240)

(주1) 누적적우선주이므로 보통주순이익 계산시 우선배당률 3.0%를 고려하여 차감함

(주) 가중평균유통보통주식수의 계산내역

(단위 : 주)						
구 분	당 기			전 기		
	유통보통주식수	가 중 치	가중평균유통보통주식수	유통보통주식수	가 중 치	가중평균유통보통주식수
기 초	3,866,000	365/365	3,866,000	3,866,000	365/365	3,866,000
합 계	3,866,000		3,866,000	3,866,000		3,866,000

13. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상의 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 및 전기 중 발생한 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
과 목	당 기	전 기
단기임대보증금에서 장기임대보증금으로 대체	35,734,000	-
장기임대보증금에서 단기임대보증금으로 대체	-	38,423,000

한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

14. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당기 및 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
구 분	당 기		전 기	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산				
단기금융상품	10,368,010	10,368,010	13,000,000	13,000,000
미수수익	61,356	61,356	81,000	81,000
미수금	44,055	44,055	72,384	72,384
소 계	10,473,421	10,473,421	13,153,384	13,153,384
금융부채				
미지급금	105,930	105,930	105,742	105,742
미지급비용	208,080	208,080	208,080	208,080
장기차입금	103,014,000	103,014,000	103,014,000	103,014,000
소 계	103,328,010	103,328,010	103,327,822	103,327,822

금융자산 및 금융부채의 공정가치는 다음과 같이 결정하였습니다.

- 표준거래조건과 활성시장이 존재하는 금융자산과 금융부채의 공정가치는 시장 가격을 참고하여 결정하였습니다.
- 기타 금융자산과 금융부채의 공정가치는 할인된 현금흐름 분석에 기초하여 일반적으로 인정된 가격결정모형에 따라 결정하였습니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 금융부채의 만기분석

현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위:천원)					
구 분	1년 미만	1~2년	3~5년	5년 초과	합 계
미지급금	105,930	-	-	-	105,930

미지급비용	208,080	-	-	-	208,080
장기차입금	-	-	-	103,014,000	103,014,000
합 계	314,010	-	-	103,014,000	103,328,010

(전기말)

(단위:천원)					
구 분	1년 미만	1~2년	3~5년	5년 초과	합 계
미지급금	105,742	-	-	-	105,742
미지급비용	208,080	-	-	-	208,080
장기차입금	-	-	-	103,014,000	103,014,000
합 계	313,822	-	-	103,014,000	103,327,822

2) 유동성위험관리

당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성 관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기 구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

15. 담보제공자산

당기말 및 전기말 현재 당사의 장기차입금 등과 관련하여 금융기관 등에 담보로 제공한 자산은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
금융기관명	담보설정일	담보제공자산
삼성생명보험(주)	2018년 5월 4일	표준사업약정서 및 PF보증서
		책임준공확약의무 및 확약서
		시공권 및 유치권표기각서
		시행권 등 포기각서
		기타담보

주1) PF보증서는 주택도시보증공사가 주택사업보증약관에 따라 발급한 주택사업금융보증서임

주2) 책임준공확약서, 시공권 및 유치권 포기각서의 경우 당사의 주주인 신세계건설 주식회사가 제공함

16. 지급보증

당기말 및 전기말 현재 당사가 타인으로 부터 제공받은 지급보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
제공자	보증일	보증금액	보증내용
주택도시보증공사	2018년 5월 4일	63,400,000	삼성생명보험(주) 장기차입금 지급보증
	2023년 7월 7일	37,524,000	임대보증금 지급보증
	2023년 8월 24일	1,609,000	임대보증금 지급보증
	2023년 10월 10일	302,000	임대보증금 지급보증
	2023년 12월 8일	155,000	임대보증금 지급보증

17. 주요 약정사항

당기말 및 전기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 사업 및 대출약정서

당사는 '부동산투자회사법'에 따라 설립된 위탁관리부동산투자회사로 울산광역시 중구 학성동 349-15번지에서 기업형 임대주택의 건설, 임대, 및 분양사업을 수행하는데 필요한 자금을 조달하기 위하여 삼성생명보험 주식회사로부터 79,800백만원을 초과하지 않는 범위 내에 대출을 받는 사업 및 대출약정을 2018년 5월 4일 체결하였습니다.

(2) 자산관리위탁계약

당사는 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 증권의 매매 등 자산의 운용업무를 위탁하기 위하여 주식회사 하나자산신탁과 2018년 2월 1일 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 부동산, 증권 및 현금 등의 자산의 보관 및 관리 등을 위하여 한국생명보험 주식회사와 2018년 2월 1일 자산보관위탁계약을 체결하였습니다.

(4) 일반사무위탁계약

당사는 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 일반사무업무를 위탁하기 위하여 하나펀드서비스 주식회사와 2018년 2월 1일 일반사무위탁계약을 체결하였습니다.

(5) 공사도급계약

당사는 '울산광역시 중구 학성동 기업형 임대주택 신축공사'와 관련하여 신세계건설 주식회사와 총도급금액 110,708,605천원(부가가치세 포함)의 공사도급계약을 체결하였습니다.

18. 부가가치세에 필요한 사항

당사의 판매비와관리비에 포함된 부가가치 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당 기	전 기
급여	3,600	3,600
세금과공과	161,438	174,748
감가상각비	2,431,163	2,432,139
합 계	2,596,201	2,610,487

19. 보험가입현황

당기말 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
보 험 종 류	보험가입 자산 등	보 험 회 사	부보금액	보험료
재산종합보험 (패키지보험)	건물	하나손해보험(주)	78,609,611	10,569
	일반가재		4,050,000	
	신체손해배상책임		150,000	
	특수건물화재대물배상책임		1,000,000	
	기계담보		재산종합에 포함	-
	기업휴지위험		2,333,203	313
	시설물소유자배상책임		5,000,000/1사고당	20,649
	주차장배상책임		1,000,000/1사고당	
	구내치료비-대인		2,000/1인당,1사고당	
가스배상책임보험	가스사고배상위험	하나손해보험(주)	80,000/대인, 300,000/대물	5
승강기배상책임	승강기사고배상위험	하나손해보험(주)	80,000/1인당, 10,000/1사고당	478
어린이놀이시설배 상책임	놀이시설관리주체위험담보	하나손해보험(주)	80,000/1인당, 2,000/1사고당	12
체육시설배상책임	체육시설업자배상책임	하나손해보험(주)	100,000/1인당, 100,000/1사고당	333

20. 재무제표 확정일 등

당사의 재무제표는 2024년 3월 28일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.