

별첨.

## Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

### 1. 당사의 개요

주식회사 해피투게더하우스제 2 호위탁관리부동산투자회사(이하 '당사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 4월 18일에 설립되어 2016년 5월 26일 국토교통부의 인가를 취득하였습니다.

회사의 주요사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 566,8층 삼성동,투게더투자운용)에 위치하고 있습니다. 회사의 해산기말 현재 납입자본금은 6,250백만원이며 주주현황은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율
(주)해피투게더하우스	보통주식	75,001	750,010	12.0%
(주)디에이치피개발	제 1 종종류주식	210,000	2,100,000	33.6%
백대홍	제 1 종종류주식	20,000	200,000	3.2%
김정란	제 1 종종류주식	20,000	200,000	3.2%
김정해	제 1 종종류주식	20,000	200,000	3.2%
허완	제 1 종종류주식	10,000	100,000	1.6%
조성덕	제 1 종종류주식	10,000	100,000	1.6%
이요셉	제 1 종종류주식	10,000	100,000	1.6%
하나금융투자(주)	제 2 종종류주식	93,750	937,500	15.0%
하나금융투자(주)	제 3 종종류주식	156,250	1,562,500	25.0%
합 계		625,001	6,250,010	100.0%

회사의 정관상 존립기간은 설립등기일로부터 6년이며, 주주총회의 결의로 존립기간을 연장할 수 있습니다. 통상적인 사업연도는 매년 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고, 6월 30일과 12월 31일에 종료)이며, 다만, 최초사업연도는 설립등기일부터 2016년 12월 31일입니다.

## 2. 유의적인 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 유의적인 회계정책은 다음과 같습니다.

### (1) 수익인식기준

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

### (2) 현금및현금성자산의 분류

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

### (3) 대손충당금

당사는 보고기간종료일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

### (4) 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 50년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

### (5) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 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 재무상태표상자산항목 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)과이연법인세는 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 발생한 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 योग매수차익으로즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 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

당사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 유형자산

(1) 해산기기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(해산기)

(단위 : 원)				
구 분	기초	감가상각	처분	기말
토 지	544,343,182	-	(544,343,182)	-
건 물	834,669,957	-	(834,669,957)	-
합 계	1,379,013,139	-	(1,379,013,139)	-

(전기)

(단위 : 원)				
구 분	기초	감가상각	처분	기말
토 지	8,442,739,288	-	(7,898,396,106)	544,343,182
건 물	13,090,070,976	(140,055,857)	(12,115,345,162)	834,669,957
합 계	21,532,810,264	(140,055,857)	(20,013,741,268)	1,379,013,139

#### 4. 자본금

##### (1) 자본금

해산기말 현재 당사의 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)				
구 분	보통주	제 1 종종류주	제 2 종종류주	제 3 종종류주
발행할 주식총수	1,000,000	1,000,000	500,000	500,000
발행한 주식총수	75,001	300,000	93,750	156,250
액면금액	10,000	10,000	10,000	10,000
자본금	750,010,000	3,000,000,000	937,500,000	1,562,500,000

##### (2) 종류주식

당사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 보통주식, 제 1 종 종류주식, 제 2 종 종류주식, 제 3 종 종류주식이 있습니다. 제 1 종 종류주식, 제 2 종 종류주식은 의결권이 있으며, 제 3 종 종류주식은 의결권이 없습니다. 당사는 발행주식 총수의 1/4 을 넘지 않는 범위 내에서 제 3 종 종류주식을 발행할 수 있습니다.

당사는 사업연도 중 발생한 배당가능이익에 대한 이익배당시 다음과 같은 순서로 배당합니다.

가. 당사가 해당 사업연도에 수령한 변동 임대료가 0 보다 큰 경우, 배당가능이익 중 변동 임대료 부분에 대해서는, 그 1/3 은 제 1 종 종류주식에 대하여 주식수에 비례하여 배당하고, 나머지 2/3 는 제 2 종 종류주식 및 제 3 종 종류주식에 대하여 동 순위로 각 주식수에 비례하여 배당합니다.

나. "가" 에 따른 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우, 제 1 종 종류주식, 제 2 종 종류주식 및 제 3 종 종류주식에 대하여 1 주당 1 주의 발행가액에 연 6.2%의 비율을 일할계산하여 곱한 금액을 우선 배당한 후 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 배당합니다.

다. 어느 사업연도에 종류주식에 대한 이익배당이 "나"에서 정한 배당률에 미치지 못한 경우 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 배당시에 "나"에 따른 배당에 추가하여 배당합니다.

당사가 해산 이전에 부동산을 매각하는 경우 그 매각대금을 수령한 사업연도의 이익배당시 다음과 같은 순서로 배당합니다.

가. 배당가능이익 중 부동산 처분이익 부분에 대해서는, 그 처분이익의 50% 중 1/3 은 제 1 종 종류주식에 대하여 주식수에 비례하여 배당하고, 나머지 2/3 는 제 2 종 종류주식 및 제 3 종 종류주식에 대하여 각 주식수에 비례하여 균등하게 배당하고, 처분이익의 나머지 50%는 보통주식에 대하여 주식수에 비례하여 배당합니다.

나. "가"에 따른 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우 우선 종류주식에 대하여 누적된 미배당분을 배당한 후 각 종류주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 동순위로 배당한 후 보통주식에 대하여 주식수에 비례하여 배당합니다.

당사는 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배합니다. 단, 해산 이후에 부동산을 매각하는 경우, 발생하는 처분이익을 앞서 서술한 방법으로 분배한 이후에 다음각호의 순서에 따라 잔여재산을 현금으로 분배합니다.

가. 해산한 사업연도에 부동산 처분이익 및 남은 배당가능이익에 대하여 보통주식에까지 배당이 이루어진 경우, 잔여재산은 보통주식에 대하여 주식수에 비례하여 분배합니다.

나. 배당을 실시했으나 배당가능이익이 부족하여 보통주식에까지 배당이 모두 이루어지지 못하고 종료한 경우, 잔여재산은 부동산 처분 후 처분이익을 제외하고 남은 배당가능이익이 있는 경우와 같은 순서대로 잔여재산을 분배합니다.

당사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우 각 종류주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 합니다.

### (3) 제 3 종 종류주식의 전환권

제 3 종 종류주식은 그 발행일로부터 1 년이 경과한 날로부터 4 년간 제 2 종 종류주식으로 전환을 청구할 수 있습니다. 전환으로 인하여 발행할 주식의 수는 제 3 종 종류주식 1 주당 제 2 종 종류주식 1 주로 하며, 전환으로 인하여 발행하는 제 2 종 종류주식의 발행가액은 전환 전의 제 3 종 종류주식의 발행가액으로 합니다.

### (4) 주식발행초과금과 주식할인발행차금

해산기말 현재 당사의 주식발행초과금은 신주발행시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 한편, 당사는 설립자본 및 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하나 주식발행초과금이 있는 경우에는 상계처리함에 따라 해산기말 주식할인발행차금 잔액은 없습니다.

## 5. 영업수익

당사는 2016 년 5 월 27 일부터 해피투게더하우스(주)와 임대관리 위탁계약을 체결하고 있습니다. 계약기간은 부동산 매매거래 완결일로부터 6 년 6 개월이며 해피투게더하우스(주)는 주택임대관리업자로서 한국산업단지공단에서 체결한 기존 전대차계약을 승계하고 자신의 책임과 비용으로 전대관리업무를 수행하고 전차인에 대한 의무를 부담합니다. 당사는 계약시점에 보증금으로 250 백만원을 수령하였으며, 계약에 따라고정된 기본 임대료를 매월 수령하며 기본 임대료

는 임대관리개시일인 2016년 5월 31일로부터 1년이 경과한 날부터 매년 1%씩 인상됩니다. 임대관리개시일로부터 매 12개월이 경과한 후, 직전 12개월의 기간 동안 해피투게더하우스(주)가 전차인으로부터 지급받았거나 지급받아야 하는 전대료가 1,200백만원을 초과하는 경우, 그 초과금액의 30%에 상당하는 금액을 변동 임대료로 수령할 수 있습니다.

## 6. 법인세비용

당사는 부동산투자회사법에 따라 초과배당이 허용됨에 따라, 향후 이익처분 시 당기 감가상각비를 한도로 초과배당을 계획하고 있으며, 법인세법 제 51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 이를 고려할 때 납부할 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

## 7. 주요약정사항

### (1) 자산관리위탁계약

당사는 투게더투자운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음과 같은 수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
자산관리수수료	연간 33백만원을 매 분기 종료 후 7일 이내 지급
자산매각보수	부동산의 일부 또는 전부를 처분하는 경우 매각금액의 0.5%에 해당하는 금액을 지급

당사는 자산매입수수료를 취득한 토지 및 건물의 취득원가에 가산하는 방식으로 분류하고 있으며, 자산관리수수료는 일반운용비용으로, 자산매각보수는 자산매각대금에서 차감하는 방식으로 분류하고 있습니다.

### (2) 자산보관위탁계약

당사는 흥국생명보험(주)와 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리, 유가증권 및 현금 등의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 관한 위탁계약을 체결하여 당사가 취득한 토지 및 건물을 신탁하였으며 당사가 영업인가를 득한 날로부터 청산종결등기일까지 연간 20백만원을 지급하고 있습니다. 당사는 자산보관수수료를 일반운용비용으로 분류하고 있습니다.

### (3) 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 체결하여 당사가 영업인가를 득한 날로부터 청산종결등기일까지 연간 24백만원을 지급하고 있습니다. 당사는 사무수탁수수료를 일반운용비용으로 분류하고 있습니다.