주석

제 14(당) 기 반기 (2022년 01월 01일부터 2022년 03월 31일까지)

제 13(전) 기 반기 (2021년 07월 01일부터 2021년 09월 30일까지)

주식회사 해피투게더스테이제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 해피투게더스테이제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·개량 및 처분, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2015년 4월 14일에 설립되었으며, 2022년 3월 31일 현재 회사는 서울특별시에 소재하고 있습니다.

사업연도는 매 6개월(매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 설립일(2015년 4월 14일)로부터 2015년 12월 31일까지입니다.

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

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
주식회사 해피투게더하우스	보통주식	781,311	3,906,555	17.51
주식회사 시몬느	종류주식	288,432	1,442,160	6.47
주식회사 디에이치피개발	종류주식	96,144	480,720	2.15
그레이트디비제사차 주식회사	종류주식	372,418	1,862,090	8.35
대한민국(주택도시기금 운용· 관리자인 국토교통부장관)	종류주식	2,923,077	14,615,385	65.52
합계		4,461,382	22,306,910	100.00

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 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) 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, 당사는 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.
유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	50년

(5) 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 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(6) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 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 발생이 거의 확실하여 절감효과가 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 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 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.

(7) 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.

3. 현금및현금성자산

당반기말과 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

계정과목	예금의종류	금융기관명	당반기말	전기말	인출제한 등
현금및현금성자산	보통예금	우리은행	1,308,544,447	714,926,530	-
	보통예금	기업은행	1,083,205,158	1,528,263,608	-
합 계			2,391,749,605	2,243,190,138	

4. 유형자산

당반기와 전반기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(1) 당반기

(단위: 원)

구 분	당기초	증가	감소	감가상각비	당반기말
토지	36,919,092,531	-	-	-	36,919,092,531
건물	34,137,140,854	-	-	(186,884,313)	33,950,256,541
합계	71,056,233,385	-	-	(186,884,313)	70,869,349,072

(2) 전반기

(단위: 원)

구 분	전기초	증가	감소	감가상각비	전반기말
토지	36,919,092,531	-	-	-	36,919,092,531
건물	34,510,909,480	-	-	(186,884,313)	34,324,025,167
합계	71,430,002,011	-	-	(186,884,313)	71,243,117,698

5. 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
서울시 영등포구 대림동 1126	3,681	36,919,092,531	30,574,386,000

6. 장기차입금

(1) 당반기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

차입처	차입용도	이자율(%)	당반기말	전기말	최종만기일	상환방법
아이비케이연금보험(주)	부동산 매입자금	3.20%	12,420,000,000	12,420,000,000	2026-02-21	만기일시상환
(주)우리은행		2.00%	23,440,000,000	23,440,000,000	2025-09-22	만기일시상환
합계			35,860,000,000	35,860,000,000		

(2) 대출 약정 사항

당반기말 현재 회사가 차입금과 관련하여 체결한 주요 약정사항의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	금융기관	약정금액	사용잔액	미사용잔액
부동산PF대출	아이비케이연금보험(주)	20,840,000,000	12,420,000,000	8,420,000,000
주택도시기금대출	(주)우리은행	23,440,000,000	23,440,000,000	-
합계		44,280,000,000	35,860,000,000	8,420,000,000

한편, 회사는 상기 장기차입금과 관련하여 아이비케이연금보험(주)와 차입한도 20,840백만원의 대출약정에 따라 미인출잔액에 대하여 연 0.03%의 이율을 적용한 미인출수수료를 지급하기로 하였으며, 동 장기차입금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 대출원금에 대한 임대주택 리츠 PF 보증을 제공받고 있습니다.

7. 자본금

(1) 당반기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
발행할 주식의 총수:	총 30,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수: 보통주 종류주	4,461,382주 781,311주 3,680,071주

(2) 종류주식

회사가 발행할 제1종 종류주식은 의결권이 있는 것으로 하며, 회사는 이익배당시에 제1종 종류주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액의 연 4.32%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 다른 종류주식 및 보통주식에 우선하여 배당하고, 그 후 남은 이익은 모두 다른 종류주식과 보통주식에 대하여 배당합니다. 어느 회계연도에 제1종 종류주식에 대한 이익배당이 배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 회계연도의 배당시에 제1종 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당합니다.

회사가 발행할 제2종 종류주식은 의결권이 있는 것으로 하며, 회사는 이익배당시에 제2종 종류주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액의 연 15.4%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 제1종 종류주식보다 후순위로, 보통주식에 우선하여 배당하고, 그 후 남은 이익은 모두 보통주식에 대하여 배당합니다. 어느 회계연도에 제2종 종류주식에 대한 이익배당이 배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 회계연도의 배당시에 제2종 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당합니다. 단, 제1종 종류주식에 대한 추가배당이 제2종 종류주식에 대한 추가배당에 우선합니다.

회사는 청산시 잔여재산으로, 제1종 종류주식에 대하여 제1종 종류주식의 누적된 미배당금액, 제1종 종류주식의 청약금 납부 이익부터 잔여재산 분배일까지의 제1종 종류주식의 내부수익률이 4%에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 제1종 종류주식의 발행가액 상당액을 우선 분배하고 남은 잔여재산은 모두 다른 종류주식 및 보통주식에 대하여 분배합니다. 회사가 부동산을 매각하여 발생하는 처분이익(부동산매각가격에서 취득부대비용을 포함한 부동산 매입가격과 매각비용을 공제한 금액)이 5,706백만

원을 초과하는 경우에는 제1종 종류주식에 대하여 그 초과된 금액의 10%에 해당하는 금액을 그 주식수에 비례하여 추가로 분배하고, 그 후 남은 처분이익은 다른 종류주식 및 보통주식에 대하여 분배합니다.

회사는 청산시 제1종 종류주식에 대하여 배당하고 남은 잔여재산으로 제2종 종류주식의 누적된 미배당금액 및 제2종 종류주식의 발행가액 상당액을 분배하고, 남은 잔여재산으로 제2종 종류주식에 대하여 총 6,800백만원을 그 주식수에 따라 비례하여 분배합니다. 분배 후 남은 잔여재산으로 제2종 종류주식에 대하여 제2종 종류주식의 발행일 익일부터 잔여재산분배일까지의 제2종 종류주식의 내부수익률이 10.51%에 미달하는 경우 그 미달된 금액을 그 주식수에 비례하여 분배한 후 보통주식에 대하여 발행가액 상당액을 분배하고, 보통주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률이 10.51%에 미달하는 경우 그 미달된 금액을 그 주식수에 비례하여 분배합니다. 분배하고 남은 잔여재산 중 15%는 제2종 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 분배하고, 85%는 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 분배합니다.

8. 법인세비용 등

(1) 회사의 당반기와 전반기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당반기	전반기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당반기와 전반기 중 회사의 법인세비용차감전순손실과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당반기	전반기
법인세비용차감전순이익(손실)	265,343,634	257,302,903
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당반기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제59조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

9. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

당반기말 현재 회사는 메리츠화재해상보험주식회사의 재산종합보험 및 승강기배상책임보험에 가입하고 있으며 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보험종류	내용	부보금액	연보험료
재산종합보험	건물/기계/일반가재	29,867,994	11,194
	기업휴지	3,111,084	
	관리자/주차장배상책임	800,000	
승강기배상책임보험	대인	80,000	214
	대물	10,000	

(2) 일반사무수탁계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 수수료로 회사가 매입대상 부동산의 소유권 취득일까지는 연간 15,000천원(VAT별도)에 대하여 매반기마다 수수료의 2분의 1을 매분기 종료일로부터 7일 이내에 지급하고, 매입대상 부동산의 소유권 취득일 이후에는 연간 60,000천원(VAT별도)에 대하여 매반기마다 수수료의 2분의 1을 매분기 종료일로부터 7일 이내에 지급하기로 약정하였습니다.

(3) 자산보관계약

회사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관・관리업무 위탁계약을 체결하여 수수료로 위탁부동산 취득전까지는 연간 4,380천원(VAT별도)에 대하여 매반기마다 수수료의 2분의 1을 매분기 종료일로부터 7일 이내에 지급하고, 위탁부동산의 취득 이후 기간에는 연간 45,000천원(VAT별도)에 대하여 매반기마다 수수료의 2분의 1을 매분기 종료일로부터 7일 이내에 지급하기로 약정하였습니다.

(4) 자산관리계약

회사는 2020년 12월 11일 투게더투자운용(주)로 자산관리회사를 변경하였습니다. 회사는 투게더투자운용(주)와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 개발임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 수수료관련사항은 다음과 같습니다.

① 운용수수료: 매 결산기 단위로 결산기말 기준 회사 총자산의 0.1%의 금액(VAT별도)으로 하고, 매 결산기 결산보고서에 대한 외부감사인의 의견 제출 후 10일 이내에 지급하기로 약정하였습니다.
② 매각수수료: 부동산이 일부 또는 전부 매각된 경우 회사는 매각금액(부가가치세 제외)의 1.0%에 해당하는 금액(VAT별도)을 지급하기로 약정하였습니다. 부동산의 전부를 처분하는 경우에는 매매대금을 지급받은 날로부터 5영업일 이내에 지급하며, 부동산의 일부를 처분하는 경우에는 매매대금을 지급 받은 날이 속하는 달의 익월 말까지 지급하기로 약정하였습니다.

10. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당반기와 전반기 중 부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

계정과목	당반기	전반기
세금과공과	4,354,495	-
감가상각비	186,884,313	186,884,313
합 계	191,238,808	186,884,313

11. 주당이익

(1) 기본주당이익(손실)

기본주당이익(손실)은 보통주 1주에 대한 순손익을 계산한 것입니다. 보통주에 귀속되는 당기순손익을 가중평균유통보통주식수로 나누어 기본주당이익을 산정하였습니다.

당반기 및 전반기의 기본주당이익 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당반기	전반기
당기순이익	265,343,634	257,302,903
종류주배당금	219,388,057	203,513,430
보통주 당기순이익(손실)	45,955,577	53,789,473
가중평균유통보통주식수(주1)	1,361,673	1,538,305
기본주당이익(손실)	33.75	34.97

(주1) 당반기 중 보통주 756,994주의 종류주 전환이 발생하였으며, 전환 이전 기간이 가중평균유통보통주식수 산정시 고려되었습니다. 전반기 중 보통주자본금은 변동이 없으므로 가중평균유통보통주식수는 발행주식수와 동일합니다.

(2) 희석주당이익(손실)

당반기 및 전반기에는 희석효과가 존재하지 않아 희석주당이익(손실)을 산정하지 않았습니다.

12. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다.
한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.