

목 차

감 사 보 고 서	1
독립된 감사인의 감사보고서	2
(첨부)재 무 제 표	4
재 무 상 태 표	5
손 익 계 산 서	6
자 본 변 동 표	7
현 금 흐름 표	8
주석	9
외부감사 실시내용	15

에이치역삼제일차 주식회사

재 무 제 표 에 대 한
감 사 보 고 서

제 2 기

2018년 07월 01일 부터

2018년 09월 30일 까지

대영회계법인

독립된 감사인의 감사보고서

에이치역삼제일차 주식회사

주주 및 이사회 귀중

2018년 12월 31일

우리는 첨부된 에이치역삼제일차 주식회사의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2018년 9월 30일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 그밖의 설명정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영진은 한국의 유동화전문회사 회계처리기준과 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다. 우리는 한국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다.

감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에 대한 평가 등 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 기업의 재무제표 작성 및 공정한 표시와 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐 아니라 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다.

우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

감사의견

우리의 의견으로는 회사의 재무제표는 에이치역삼제일차 주식회사의 2018년 9월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국의 유동화전문회사 회계처리기준과 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

기타사항

에이치역삼제일차 주식회사의 2018년 6월 30일로 종료되는 회계연도의 재무제표는 감사받지 않았 습니다.

서울특별시 강남구 테헤란로 8길 41(역삼동)

대 영 회 계 법 인

대 표 이 사 신 상 규

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

에이치역삼제일차 주식회사

제 2 기

2018년 07월 01일 부터

2018년 09월 30일 까지

제 1 기

2018년 02월 14일 부터

2018년 06월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

에이치역삼제일차 주식회사 대표이사 이은산

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 의사당대로88, 4층(여의도동)
(전 화) 02-3276-6338

재 무 상 태 표
제 2 기 2018년 09월 30일 현재
제 1 기 2018년 06월 30일 현재
(감사받지 않은 재무제표)

회사명 : 에이치역삼제일차 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 2(당) 기		제 1(전) 기 (감사받지 않은 재무제표)	
자 산				
I. 유 동 자 산		386,806,069		227,842,544
1. 현금및현금성자산(주석3)	227,681,694		125,518,380	
2. 선급비용	106,806,575		102,324,164	
3. 당기법인세자산	52,317,800		-	
II. 유 동 화 자 산		20,000,000,000		20,000,000,000
1. 수익권(주석4)	20,000,000,000		20,000,000,000	
자 산 총 계		20,386,806,069		20,227,842,544
부 채				
I. 유 동 화 부 채		20,400,000,000		20,400,000,000
1. 전자단기사채(주석5)	20,400,000,000		20,400,000,000	
부 채 총 계		20,400,000,000		20,400,000,000
자 본				
I. 자 본 금		100		100
1. 자본금(주석6)	100		100	
II. 결 손 금		13,194,031		172,157,556
1. 미처리결손금(주석7)	13,194,031		172,157,556	
자 본 총 계		(13,193,931)		(172,157,456)
부 채 및 자 본 총 계		20,386,806,069		20,227,842,544

"주석 참조"

손익계산서

제2기 2018년 07월 01일부터 2018년 09월 30일까지

제1기 2018년 02월 14일부터 2018년 06월 30일까지

(감사받지 않은 재무제표)

회사명 : 에이치역삼제일차 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 2(당) 기		제 1(전) 기 (감사받지 않은 재무제표)	
I. 영 업 수 익		339,726,028		-
1. 배당수익	339,726,028		-	
II. 영 업 비 용		180,762,503		172,163,301
1. 차입금이자비용	102,324,164		90,798,301	
2. 수수료비용	78,438,339		81,365,000	
III. 영 업 이 익(손 실)		158,963,525		(172,163,301)
IV. 영 업 외 수 익		-		5,745
1. 이자수익	-		5,745	
V. 영 업 외 비 용		-		-
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		158,963,525		(172,157,556)
VII. 법 인 세 비 용(주석9)		-		-
VIII. 당 기 순 이 익(손 실)		158,963,525		(172,157,556)

"주석 참조"

자 본 변 동 표

제2기 2018년 07월 01일부터 2018년 09월 30일까지

제1기 2018년 02월 14일부터 2018년 06월 30일까지

(감사받지 않은 재무제표)

회사명 : 에이치역삼제일차 주식회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	이 익 잉여금	총 계
<감사받지 않은 재무제표> 2018.02.14 (전기초)	-	-	-
자본금	100	-	100
당기순손실	-	(172,157,556)	(172,157,556)
2018.06.30 (전기말)	100	(172,157,556)	(172,157,456)
<감사받은 재무제표> 2018.07.01 (당기초)	100	(172,157,556)	(172,157,456)
당기순이익	-	158,963,525	158,963,525
2018.09.30 (당기말)	100	(13,194,031)	(13,193,931)

"주석 참조"

현 금 흐 름 표

제2기 2018년 07월 01일부터 2018년 09월 30일까지

제1기 2018년 02월 14일부터 2018년 06월 30일까지

(감사받지 않은 재무제표)

회사명 : 에이치역삼제일차 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 2(당) 기		제 1(전) 기 (감사받지 않은 재무제표)	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름(주석 11)		102,163,314		125,518,280
1. 영업활동으로 인한 현금유입액	339,726,028		20,400,005,745	
가. 단기사채의 발행	-		20,400,000,000	
나. 배당수익	339,726,028		-	
다. 예금이자수익	-		5,745	
2. 영업활동으로 인한 현금유출액	237,562,714		20,274,487,465	
가. 수익증권의 매입	-		20,000,000,000	
나. 차입금이자비용	106,806,575		193,122,465	
다. 수수료비용의 지급	78,438,339		81,365,000	
라. 원천징수세액의 납부	52,317,800		-	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-		100
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		100	
가. 자본금의 납입	-		100	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-		-	
IV. 현금의 증가(I + II + III)		102,163,314		125,518,380
V. 기초의 현금		125,518,380		-
VI. 기말의 현금		227,681,694		125,518,380

"주석 참조"

주석

제2기 2018년 07월 01일부터 2018년 09월 30일까지
제1기 2018년 02월 14일부터 2018년 06월 30일까지
(감사받지 않은 재무제표)

회사명 : 에이치역삼제일차 주식회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

에이치역삼제일차 주식회사(이하 "당사")는 2018년 2월 14일에 설립되었으며, 2018년 3월30일 인트러스밸류애드전문투자형사모부동산투자신탁제1호가 발행하는 수익증권(유동화자산)을 기초로 전자단기사채를 발행하여 동 유동화자산의 관리운용 및 처분에의한 수익으로 전자단기사채의 원리금을 상환하는 방식의 기타 금융 업무를 목적으로 설립된 특수목적회사(Special Purpose Company)입니다.

1-2. 당사의 개황

구 분	내 용
대표자	이 은 산
본점소재지	서울특별시 영등포구 의사당대로88, 4층(여의도동)
자본총액	금 100원 (1주당 액면가액 : 100원)
출자자현황	이 은 산 1주 (100%)
기타사항	기타금융업, 면세법인사업자

1-3. 업무수탁자 및 자산관리자

가. 업무수탁자 : 한국투자증권 주식회사

나. 자산관리자 : 한국투자증권 주식회사

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 자산유동화에관한법률 제22조 제2항의 규정에 의거하여 금융감독위원회가 제정한 유동화전문회사회계처리기준과 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 제무제표를 작성하는 데 사용한 측정속성

당사는 역사적 원가를 기준으로 재무제표를 작성하였습니다.

2-2. 수익과 비용의 인식

당사는 수익권 및 차입금에 대하여 기간경과에 따라 발생한 수익과 비용을 이자수익과 이자비용으로 계상하고 있습니다.

2-3. 유동화자산

당사는 유동화자산을 취득원가로 계상하고 있습니다. 다만, 유동화자산의 회수가능가액의 급격한 하락 등의 원인으로 당해 자산의 회수가능가액이 장부금액에 미달하고, 그 미달액이 중요한 경우 이를 장부금액에서 직접 차감하여 회수가능액으로 조정하고 있습니다.

2-4. 유동화차입금

당사의 사채 발행가액은 액면금액이며, 기간경과에 따라 이자비용을 인식하고 있습니다.

2-5. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나 일시적차이로 인한 법인세효과의 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간종료일 현재 당사의 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	내 역	거 래 처	당 기 말	전 기 말 (감사받지 않은 재무제표)
현금및현금성자산(*)	보통예금	중소기업은행	227,682	125,518

(*) 현금성자산 중 사용이 제한된 자산은 없습니다.

4. 유동화자산

당사의 유동화자산은 인트러스밸류어드전문투자형사모부동산투자신탁제1호가 발행한 제1종 수익증권으로서 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	발행자	취득일	만기일	수익율	금 액	
					당 기 말	전 기 말 (감사받지 않은 재무제표)
수익증권	인트라스밸류어드 전문투자형사모부동산투 자신탁제1호	2018.03.30	2021.03.31	4.0%	20,000,000	20,000,000

5. 유동화차입금

보고기간종료일 현재 당사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	발행일	만기일	이자율	금 액	
				당 기 말	전 기 말 (감사받지 않은 재무제표)
제1회 전자단기사채	2018.06.20	2018.09.20	2.0%~2.5%	-	20,400,000
제2회 전자단기사채	2018.09.20	2018.12.20	2.0%~2.5%	20,400,000	-

6. 자본금

보고기간종료일 현재 당사의 납입자본금은 100원이고, 총 발행주식수는 1주이며 1주당 액면금액은 100원입니다.

7. 결손금처리계산서

당사의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

결손금처리계산서			
=====			
제 2 기	2018년 07월 01일부터 2018년 09월 30일까지	제 1 기	2018년 02월 14일부터 2018년 06월 30일까지
처리예정일	2018년 12월 31일	처리확정일	2018년 09월 30일
에이치역삼제일차 주식회사			(단위 : 원)

구 분	제 2(당) 기		제 1(전) 기 (감사받지 않은 재무제표)	
I. 미처리결손금		13,194,031		172,157,556
1. 전기이월미처리결손금	(172,157,556)		-	
2. 당기순이익(손실)	158,963,525		(172,157,556)	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		13,194,031		172,157,556

8. 법인세 비용

8-1. 당기와 전기에 납부할 법인세 등은 다음과 같으며, 기업회계상 법인세비용차감전순손익과 세무회계상 과세소득간의 차이 내역은 없습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기 (감사받지 않은 재무제표)
법인세비용차감전순이익(손실)	158,964	(172,163)
익금산입 및 손금불산입	-	-
손금산입 및 익금불산입	-	-
각사업연도소득	158,964	(172,163)
이월결손금공제	(158,964)	-
과세표준	-	-
법인세 등	-	-
유효세율	-	-

8-2. 당기말 현재 세무상 이월결손금에 대한 법인세효과는 미래실현가능성이 불확실하여 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

9. 약정사항

9-1. 자산관리위탁계약

당사는 수익증권의 회수, 양도 및 관리업무와 수익증권과 관련된 서류의 작성, 관리 업무 및 위탁자의 해산시 잔여재산의 분배에 관한 업무 등을 위하여 한국투자증권 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 있습니다.

9-2. 업무위탁계약

당사는 유동화자산으로부터 취득하는 금전의 관리·운용 및 전자단기사채의 원리금 지급등을 위하여 한국투자증권 주식회사와 업무위탁계약을 체결하고 있습니다.

9-3. 사모사채 인수 확약

당사가 발행하는 사모사채를 전액 인수하기로 한국투자증권 주식회사와 사모사채 인수계약을 체결하고 있습니다.

10. 현금흐름표

10-1. 현금흐름표의 현금은 재무상태표의 현금및현금성자산으로 구성되어 있습니다.

10-2. 당사의 현금흐름표는 직접법으로 작성되었으며, 당기순이익에 가감할 항목과 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당 기		전 기	
			(감사받지 않은 재무제표)	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		102,163,314		125,518,280
1. 당기순이익(손실)	158,963,525		(172,157,556)	
2. 현금유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
3. 현금유출이 없는 비용등의 가산	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(56,800,211)		297,675,836	
가. 당기법인세자산의 증가	(52,317,800)		-	
나. 선급비용의 증가	(4,482,411)		(102,324,164)	
다. 수익증권의 증가	-		(20,000,000,000)	
라. 사모사채의 증가	-		20,400,000,000	

11. 재무제표의 확정일

당사의 재무제표는 2018년 12월 31일 정기주주총회 제출을 위하여 2018년 12월 14일 개최된 이사회에서 사실상 확정되었으나, 추후 수정 승인될 수 있습니다.

외부감사 실시내용

「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제7조의2의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	에이치역삼제일차 주식회사			
감사대상 사업연도	2018년 07월 01일	부터	2018년 09월 30일	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	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	-
투입시 간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	4	-	8	-	30	-	-	-	-	-	-	-	42	-
	합계	4	-	8	-	30	-	-	-	-	-	-	-	42	-

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역										
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2018.10.10				1	일		
	주요내용			회사에 대한 이해 및 감사전략수립							
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용			
				상주		비상주					
	2018.12.05~2018.12.06		2	일	2	명	-	명	자산의 회수가가능성, 결산내역 의 정확성		
	-		-	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		-								
외부조회	금융거래조회		O	채권채무조회				-	변호사조회		-
	기타조회		-								
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수		1	회							
	수행시기		2018.12.06								

