

For SH Staff

전사적 회계역량 제고를 위한

『회계실무』 직무교육
유형별 회계처리 및 재무제표의 이해

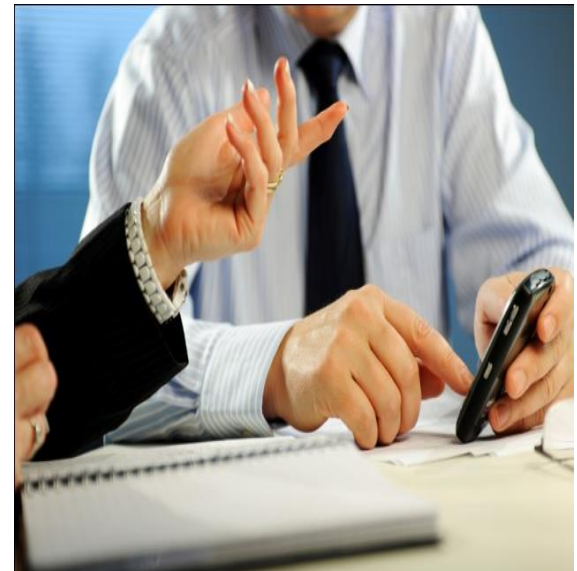
2016년 6월

Table of Contents

1. 회계의 기초
2. 건설사업회계
3. 임대사업회계
4. 공사 재무제표 및 주요 재무비율의 이해
5. 구분회계의 이해

I. 회계의 기초

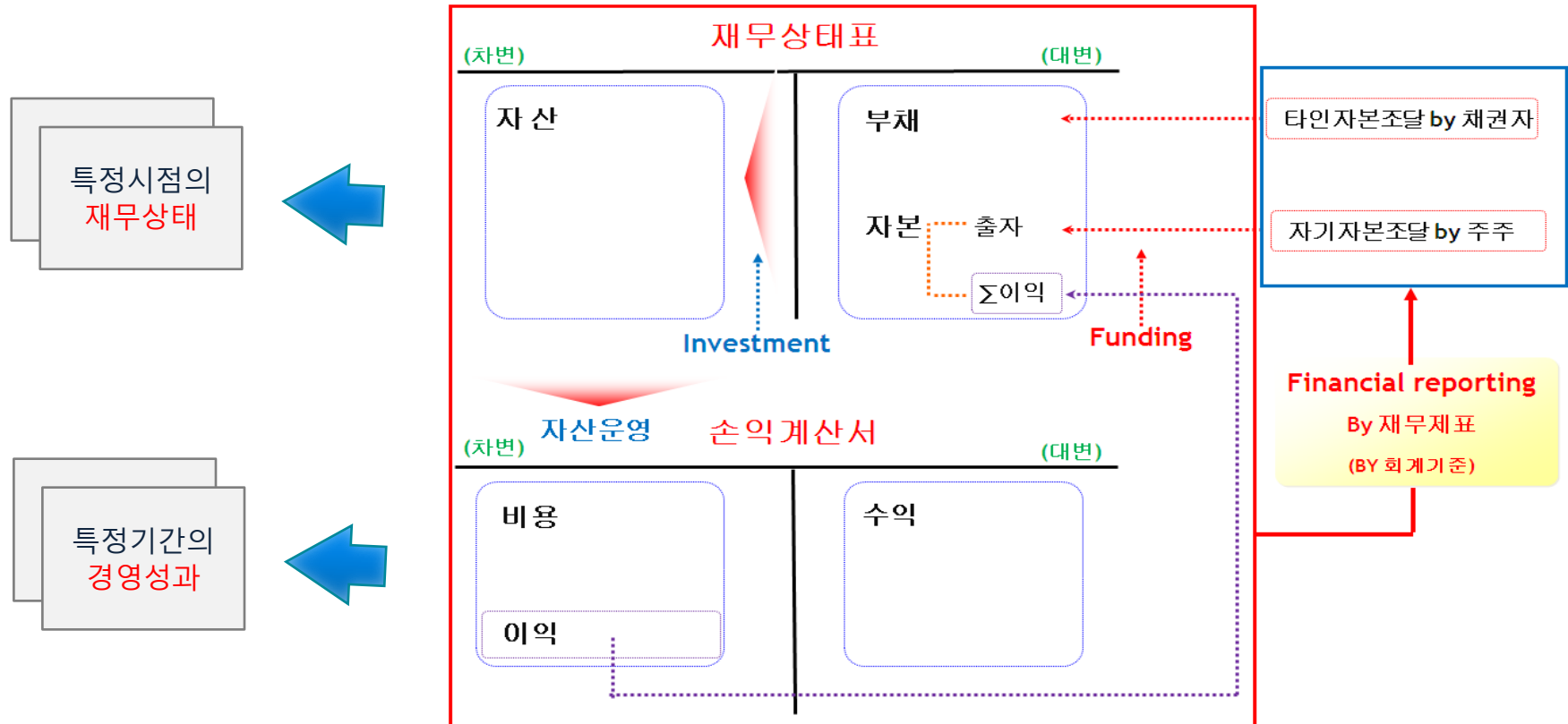
1. 회계란?
2. 회계규정 및 이해관계자
3. 재무상태표 계정
4. 손익계산서 계정
5. 회계순환 사이클
6. 회계전표의 작성



회계의 정의

- identification, measurements and communication of financial information (재무정보의 식별, 측정, 전달)
- about Economic entities(기업실체)
- to interested person → 외부정보이용자를 위한 회계 : 재무회계
→ 내부정보이용자를 위한 회계 : 관리회계

재무보고



회계규정 지방공기업법 제66조(결산) > 지방공기업 결산지침(행정자치부) > 일반기업회계기준

이 해 관 계 자

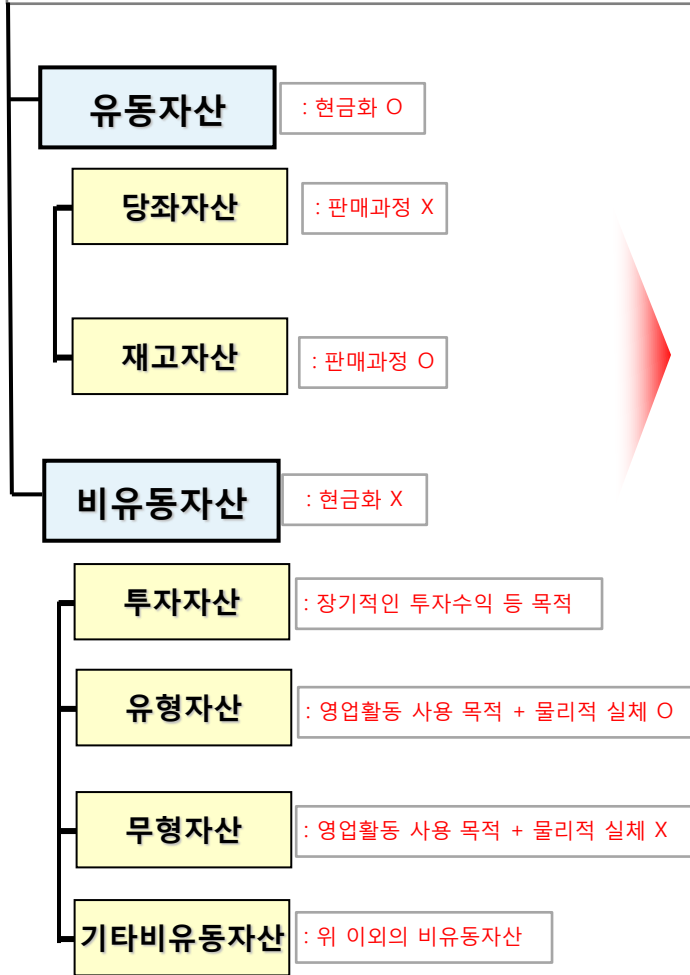


1.3.1. 재무상태표 계정 - 자산

재무상태표	
자산	부채
	자본

개념 : 기업이 경영활동을 위하여 소유하고 있는 각종 재화나 채권

결산일 현재 1년 이내(또는 영업주기 이내) 현금화 또는 실현 여부에 따라 유동자산과 비유동자산으로 구분



구분	계정과목	내용
당좌 자산	현금및현금성자산	요구불예금+취득 당시 만기 3개월 이내 도래 정기예금 등
	단기금융상품	취득 당시 만기 3개월 이후 도래 정기예금 등
	매출채권	분양금 및 임대료 채권
	미수금	일반적 상거래 이외의 거래에서 발생한 채권
	선급금	공사비·용역비·자재비·토지비 선급액
재고 자산	분양주택·분양상가·분양택지	완성 미매각 부동산
	주택건설계정·택지개발건설계정	건설중인 매각용 부동산
	용지	원재료 성격의 부동산(건설중인 매각용 주택 토지비 등 포함)
투자 자산	매도가능증권	장기투자목적으로 취득한 유가증권
	지분법적용투자주식	유의적인 영향력 행사 목적으로 취득한 투자지분
	장기대여금	결산일로부터 1년 이후에 도래하는 대여금
유형 자산	건물·토지	사옥 건물·토지 등
	기계장치·차량운반구·공기구비품	사업을 위해 사용되는 기계·차량·공기구 등
	임대주택건물·임대주택토지	임대목적 취득(건설·매입) 완성 건물·토지
	건설중인자산	임대목적 취득(건설·매입)중인 미완성 건물·토지
무형 자산	산업재산권	특허권 등
	개발비	신제품, 신기술, 소프트웨어(Shine 등) 개발 지출액 등
	소프트웨어	외부구입 전산프로그램 등
기타 비유동 자산	장기성매출채권	할부 분양채권
	장기미수금	결산일로부터 1년 이후에 도래하는 미수금
	보증금	임차보증금, 전세권, 전신허가입권 등

1.3.2. 재무상태표 계정 - 부채



개념 : 기업이 장래에 타인에게 일정한 금액을 갚아야 할 의무

결산일 현재 1년 이내(또는 영업주기 이내) 상환 여부에 따라 **유동부채**와 **비유동부채**로 구분

BS표시

유동부채

비유동부채

금융부채

: 차입금(채무)

정책자금

: 주택도시기금 등 정책지원 차입자금

민간금융

: 공모사채 등 민간조달 차입자금

비금융부채

: 운영부채

내부관리

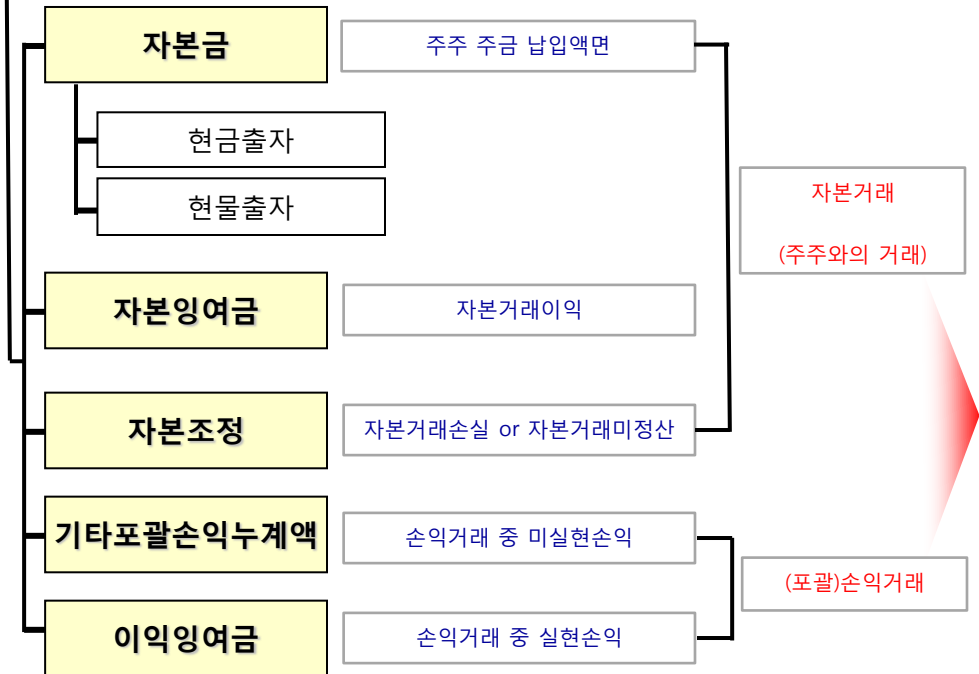
BS표시

- 단기차입금
- 유동성장기부채
- 유동성사채
- 장기차입금
- 사채

구분	계정과목	내용
유동부채	미지급금	공사비·용역비·자재비·토지비 등 미지급액
	선수금	아파트·상가·택지 매각 관련 선수액 등
	예수금	사업 관련 일시적 제 예수액 등
	당기법인세부채	법인의 각 사업연도소득에 대한 법인세 미지급액 등
	예수보증금	입찰보증금(분양 계약관련), 계약보증금·하자보증금(공사 계약관련)
	임대보증금	상가·토지 임대에 대한 임대보증금
	유동성장기부채	장기차입금 중 1년 이내 상환기간 도래분
	유동성사채	사채 중 1년 이내 상환기간 도래분
	수선마일리지충당부채	미수선에 대한 마일리지 충당부채 설정액 → 향후 임대료 차감 등 지원
비유동부채	사채	공모사채, 사모사채, 용지보상채권
	장기차입금	주택도시기금, 재정투융자금, 중장기할인어음, 은행여신 등
	장기미지급금	상환기간이 1년 이후에 도래하는 미지급금
	장기임대보증금	임대아파트 임대보증금
	공사손실충당부채	분양 계약 건에 대한 손실 예상시 손실액에 대한 충당부채 설정액
	소송충당부채	1심 패소 소송 건에 대한 충당부채 설정액
	하자보수충당부채	준공 후 하자발생에 대한 충당부채 설정액(건설원가의 1/1000)
	퇴직급여충당부채	임직원 퇴직급여 추계액

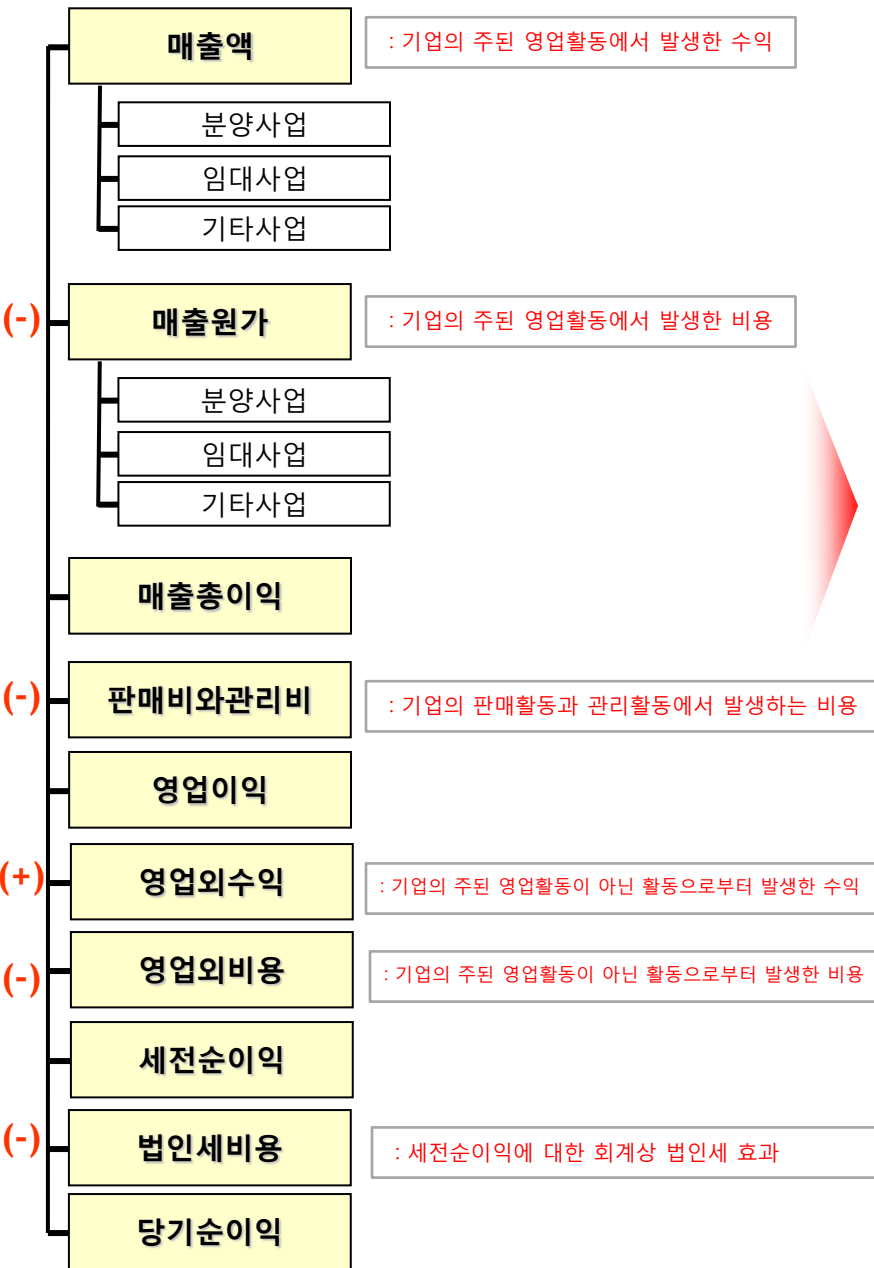
1.3.3. 재무상태표 계정 - 자본

재무상태표	
자산	부채
	자본
개념 : 소유주 지분 (= 자산-부채)	



계정과목	내용
자본금	서울시 공사 출자액
자본조정	주식할인발행차금 : 현물출자 관련 감정평가수수료
기타포괄손익누계액	지분법자본변동 : 지분법적용 피투자회사 기타자본요소 변경
이익잉여금	Σ연도별 당기순이익 - Σ서울시 배당액

1.4. 손익계산서 계정



구분	계정과목	내용
판매비와관리비	급여·퇴직급여	지원부서(기획경영본부 등) 인건비
	복리후생비 등	지원부서(기획경영본부 등) 경비
	광고선전비 등	판매 부대비
영업외수익	이자수익	할부 분양금 이자 및 자금예치액에 대한 이자수익 등
	임대료	사옥 임대, 토지 일시 임대로 인한 임대료 수익
	지분법이익	지분법투자주식에 대한 평가이익
	유형자산처분이익	유형자산 처분으로 인한 이익(처분가액>장부가액)
	잡이익	연체료수익, 수입위약금 등
영업외비용	이자비용	준공지구[준공 임대주택은 지급이자(임대)]에 대한 차입금 이자
	기부금	서울시체육회 등 기부금 지출액
	지분법손실	지분법투자주식에 대한 평가손실
	유형자산처분손실	유형자산 처분으로 인한 손실(처분가액<장부가액)
	잡손실	해약손실, 소송관련 법원 판결금 지급(충당부채 설정액 이외) 등

1.5.1. 회계순환 사이클(1)

회계상 거래의 인식 : 회계처리

기초

① X1.1.1 현금 ₩300을 출자, 현금 ₩200을 차입하여 상품매매업을 시작하다.

① (차) 자산(현금)	500	(대)	부채(차입금)	200
			자본(자본금)	300

기중

- ② X1.2.2 상품 ₩200을 매입하고 현금으로 지급하다.
- ③ X1.3.3 상품 ₩100을 현금으로 매출하다.
- ④ X1.5.5 현금 ₩100을 추가로 출자하다.
- ⑤ X1.7.7 A사 주식 ₩50을 현금으로 취득하다(매도가능증권 분류).

② (차) 자산(상품)	200	(대)	자산(현금)	200
③ (차) 자산(현금)	100	(대)	수익(매출)	100
④ (차) 자산(현금)	100	(대)	자본(자본금)	100
⑤ (차) 자산(매도가능증권)	50	(대)	자산(현금)	50

기말

- ⑥ X1.12.31 기말상품재고액은 ₩120이다.
- ⑦ X1.12.31 당기 법인세비용은 ₩4이다.
- ⑧ X1.12.31 A사 주식의 기말 공정가치는 ₩40이다.

⑥ (차) 비용(매출원가)	80	(대)	자산(상품)	80
(*) 기초(₩0)+매입(₩200)-기말(₩120) = 매출원가(₩80)				
⑦ (차) 비용(법인세비용)	4	(대)	부채(당기법인세부채)	4
⑧ (차) 자본(매도가능증권평가손실)	10	(대)	자산(매도가능증권)	10

회계상의 거래

기업의 경영활동에 의하여 자산, 부채, 자본, 수익, 비용에 증감변화를 일으키는 모든 현상

일반적인 거래

계약, 담보제공, 주문, 채용 등	토지구입, 상품판매, 현금차입 등	재해, 도난, 파손, 가치하락 등
--------------------	--------------------	--------------------

회계상의 거래

거래의 8요소

차 변	대 변
자산의 증가	자산의 감소
부채의 감소	부채의 증가
자본의 감소	자본의 증가
비용의 발생	수익의 발생

계정과목	기초 시산표		기중 거래		결산수정분개		수정후 시산표	
	차변	대변	차변	대변	차변	대변	차변	대변
현금	500			50			450	
상품			200			80	120	
매도가능증권			50			10	40	
차입금		200						200
당기법인세부채						4		4
자본금		300		100				400
매도가능증권평가손실						10		10
미처분이익잉여금								
매출				100				100
매출원가						80		80
법인세비용						4		4
합 계	500	500	250	250	94	94	704	704

1.5.2. 회계순환 사이클(2)

재무제표의 작성(1)

기말

⑨ X1.12.31 손익계산서 계정마감분개

⑨ (차) 수익(매출)	100	(대)	비용(매출원가)	80
			비용(법인세비용)	4
			자본(미처분이익잉여금)	16

계정과목	수정후시산표		손익계산서		재무상태표	
	차변	대변	차변	대변	차변	대변
현금	450				450	
상품	120				120	
매도가능증권	40				40	
차입금		200				200
당기법인세부채		4				4
자본금		400				400
매도가능증권평가손실	10					(10)
미처분이익잉여금		0				16
매출		100		100		
매출원가	80		80			
법인세비용	4		4			
당기순이익			16			
합 계	704	704	100	100	610	610

포괄손익계산서 (주식) (X1.1.1~X1.12.31)	
당기순이익	16
매도가능증권평가손실 (기타포괄손익누계액)	(10)
포괄이익	6

X2년 : 잉여금처분

이익잉여금처분계산서 (주식) (X2.3.31)	
I. 미처분이익잉여금	16
당기순이익	16
II. 이익잉여금 처분액	6
이익준비금	1
현금배당	5
III. 차기이월미처분잉여금	10

1.5.3. 회계순환 사이클(3)

재무제표의 작성(2)

기초 재무상태표 vs 기말 재무상태표

계정과목	활동구분	기초		기말		증감	
		차변	대변	차변	대변	차변	대변
현금	-	500		450		△50	
상품	영업활동			120		120	
매도가능증권	투자활동			40		40	
차입금	재무활동		200		200		0
당기법인세부채	영업활동				4		4
자본금	재무활동		300		400		100
매도가능증권평가손실	투자활동				(10)		(10)
미처분이익잉여금	영업활동				16		16
합계		500	500	610	610	110	110

현금흐름표 (X1.1.1~X1.12.31)	
I. 영업활동 현금흐름	△100
당기순이익	16
재고자산(상품)의 증가	△120
당기법인세부채의 증가	4
II. 투자활동 현금흐름	△50
매도가능증권의 취득	△50
III. 재무활동 현금흐름	100
유상증자	100
IV. 현금의 증감(I + II + III)	△50
V. 기초의 현금	500
VI. 기말의 현금	450

자본변동표

(X1.1.1~X1.12.31)

과목	자본금	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	총계
x1.01.01(기초)	300			300
당기순이익			16	16
유상증자	100			100
매도가능증권평가손실		(10)		(10)
x1.12.31(기말)	400	(10)	16	406

1.6. 회계전표의 작성

회계전표 작성방법

Shine접속 -> 업무시스템 바로가기 -> 관리회계 -> 회계관리 -> 전표등록관리 -> 전표등록

전표등록 [MA04BA01]

작성일자: 2014-02-05

계정명: 2014-02-05

계정종류: 수입

계정유무: 계약 미계약

계약번호: 2014년 회계자문 및 지

지급구분: 현금지급

회차: 1

계정일자: 회계자문료(2014년 1월분)

계정과목: 지급수수료(판관)

계정적요: 고문료

적요: 회계자문료(2014년 1월분)

비용부서: 회계팀(기획경영/재무관리)

사업명: 본사

예산구분: 본예산

예산과목: 판관 경비.지급수수료

금액: 1,727,000

순번	계정명	계정적요	차변금액	대변금액
1	지급수수료(판관)	고문료	1,727,000	0
2	보통예금(지출)	833-05-000012	0	1,727,000

순번	구분	당해분기	사업자번호	배입구분	청구구분	종목	공급가격	세액	합계금액	발행구분	전자계산서구분
1	세금계산서	1/4분기	2018507490	매입		회계자문료(2014년 1월분)	1,570,000	157,000	1,727,000	정상	전자

- **작성일자** : 회계상 거래의 인식시기에 해당하는 날(발생주의)
- **전표종류**
 - ▶ 수입 : Cash의 유입 거래시, 즉 차변계정에 보통예금 계정이 오는 경우
 - ▶ 지출 : Cash의 유출 거래시, 즉 대변계정에 보통예금 계정이 오는 경우
 - ▶ 대체 : Cash의 유출입이 없는 거래 또는 통장간 대체거래시
- **계정과목** : 회계상의 거래를 기록하는 단위를 말하며 조회하여 선택
- **차대구분** : 차변과 대변 중 선택(차변/대변 기재방법 참조)
- **적요** : 계정과목에 대한 부연설명으로 해당내역에 맞게 선택
- **비용부서** : 예산편성에 따른 비용부서 입력
- **사업명** : 지구 또는 단지 사업코드를 조회하여 선택
- **예산구분** : 본예산, 미지급예산, 이월예산 중 선택
 - ▶ 본예산 : 미지급예산, 이월예산 이외의 경우
 - ▶ 미지급예산 : 미지급금으로 계산 후 지출시
 - ▶ 이월예산 : 불가피한 사유로 직전연도 예산미사용액을 예산부서에 이월예산 신청 후 당해연도 지출시
- **예산과목** : 예산편성에 따른 예산구분에 따라 예산과목 선택
- **원가계정** : 건설공사 등 원가관련 계정과목의 경우
- **금액** : 금액 기재
- **입금은행/계좌번호/예금주** : 지출전표의 경우 보통예금 계정에 채주 입금관련 정보를 입력
- **부가세정보등록** : 해당 거래와 관련하여 부가가치세 관련 세금계산서, 계산서를 수취한 경우 그 내역을 입력

차변 / 대변 기재방법

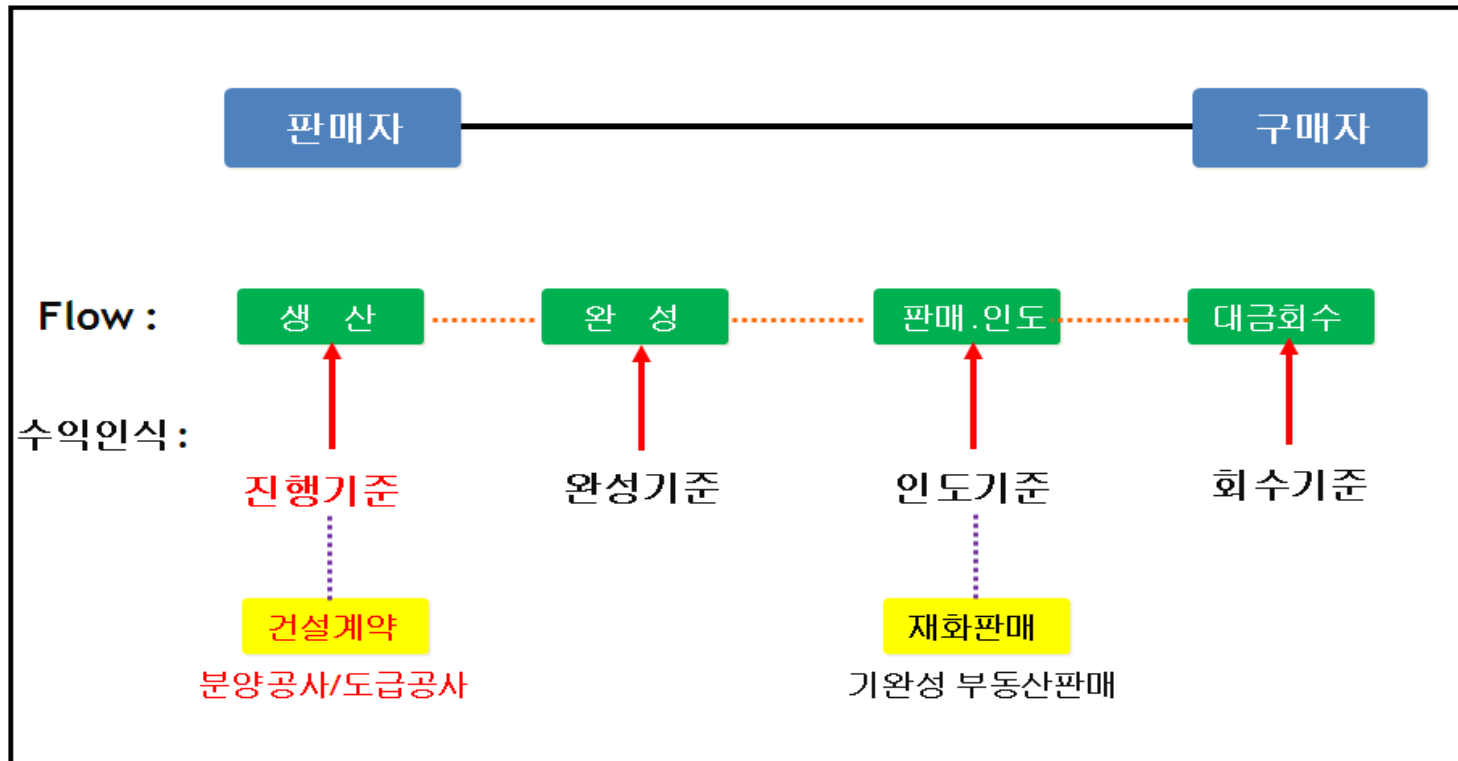
차 변	대 변
자산의 증가	자산의 감소
부채의 감소	부채의 증가
자본의 감소	자본의 증가
비용의 발생	수익의 발생

II. 건설사업회계

1. 건설업 수익인식기준
2. 공사 택지개발사업 회계처리 사례
3. 사업비 회계처리 오류발생 사례
4. 대행사업 회계처리
5. 미지급금 회계처리
6. 선급금 회계처리
7. 부가가치세의 처리

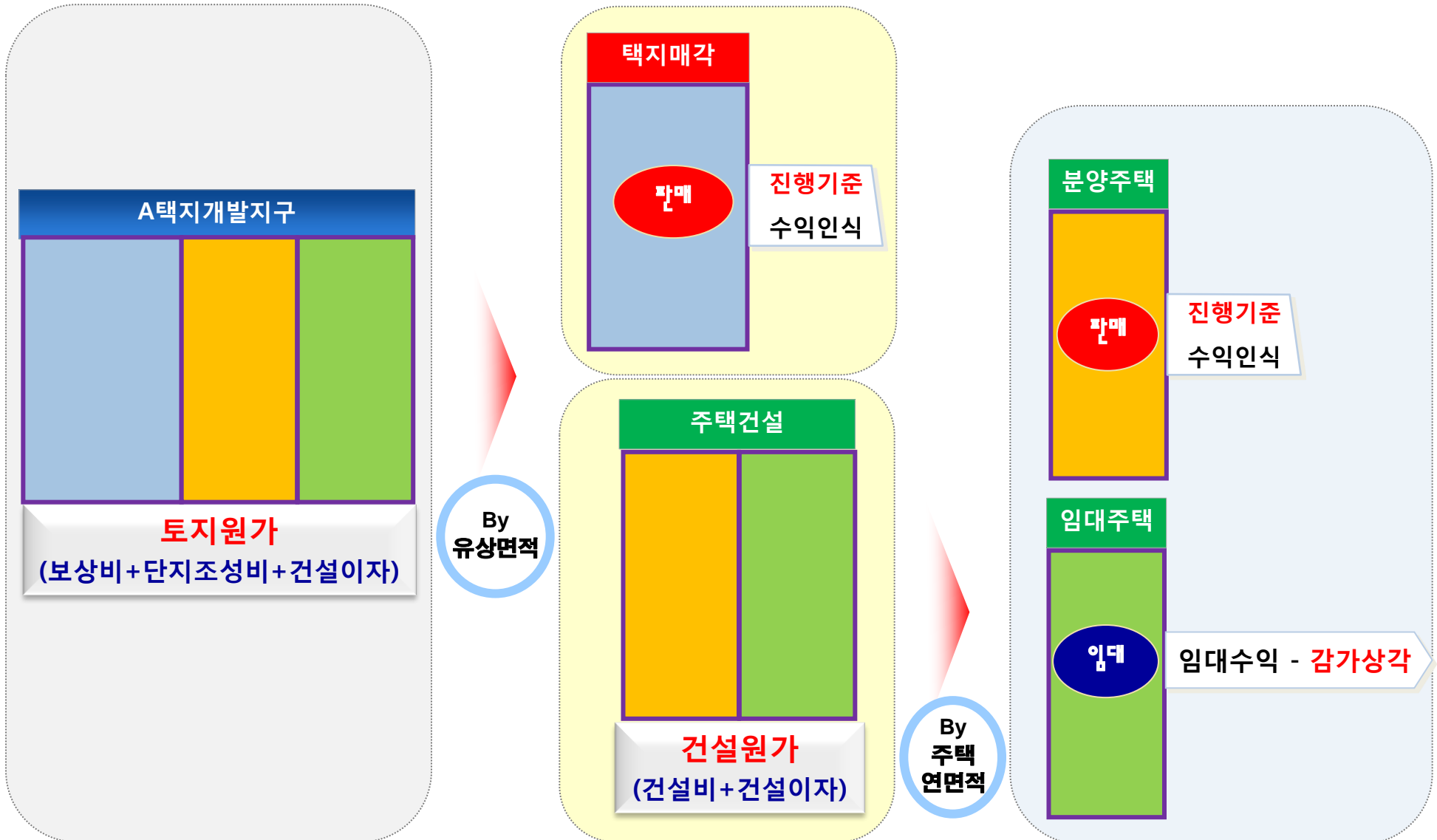


판매형 부동산에 대한 수익인식 FLOW



- **진행기준** : 거래의 진행률에 따라 수익을 인식하는 방법
→ ① 진행률의 합리적 산정이 가능한 경우로서, ② 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높은 경우(계약체결 후 계약금 납부시)
- **인도기준** : 재화를 인도한 시점에서 수익을 인식하는 방법
→ **완성 미매각 부동산의 경우** Fast(소유권이전등기일, 잔금청산일, 사용수익승인일)에 수익 인식

SH공사 원가 FLOW



2.2.2. 공사 택지개발사업 회계처리 사례

SH공사 원가 FLOW - 토지원가의 집계 및 배부

A 택지개발지구		
택지매각	분양주택	임대주택
• 40m ²	• 35m ²	• 25m ²

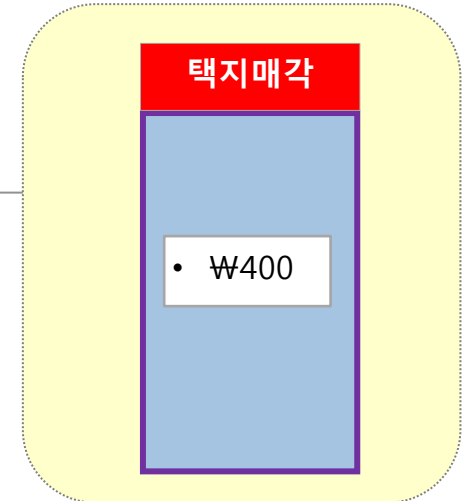
유상면적 ←

By 유상면적

- 택지원가

$$= (\text{₩}300 + \text{₩}600 + \text{₩}100) \times 40/100$$

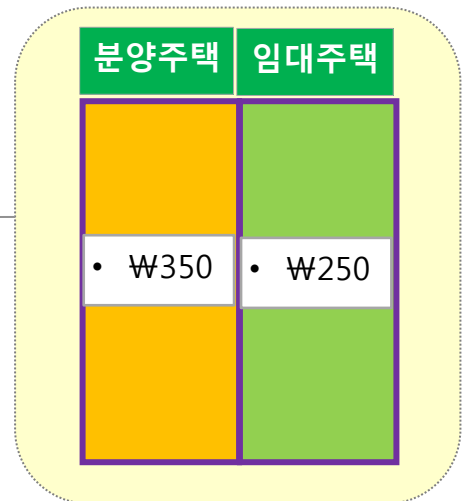
$$= \text{₩}400$$



- 분양주택 토지원가

$$= (\text{₩}300 + \text{₩}600 + \text{₩}100) \times 35/100$$

$$= \text{₩}350$$



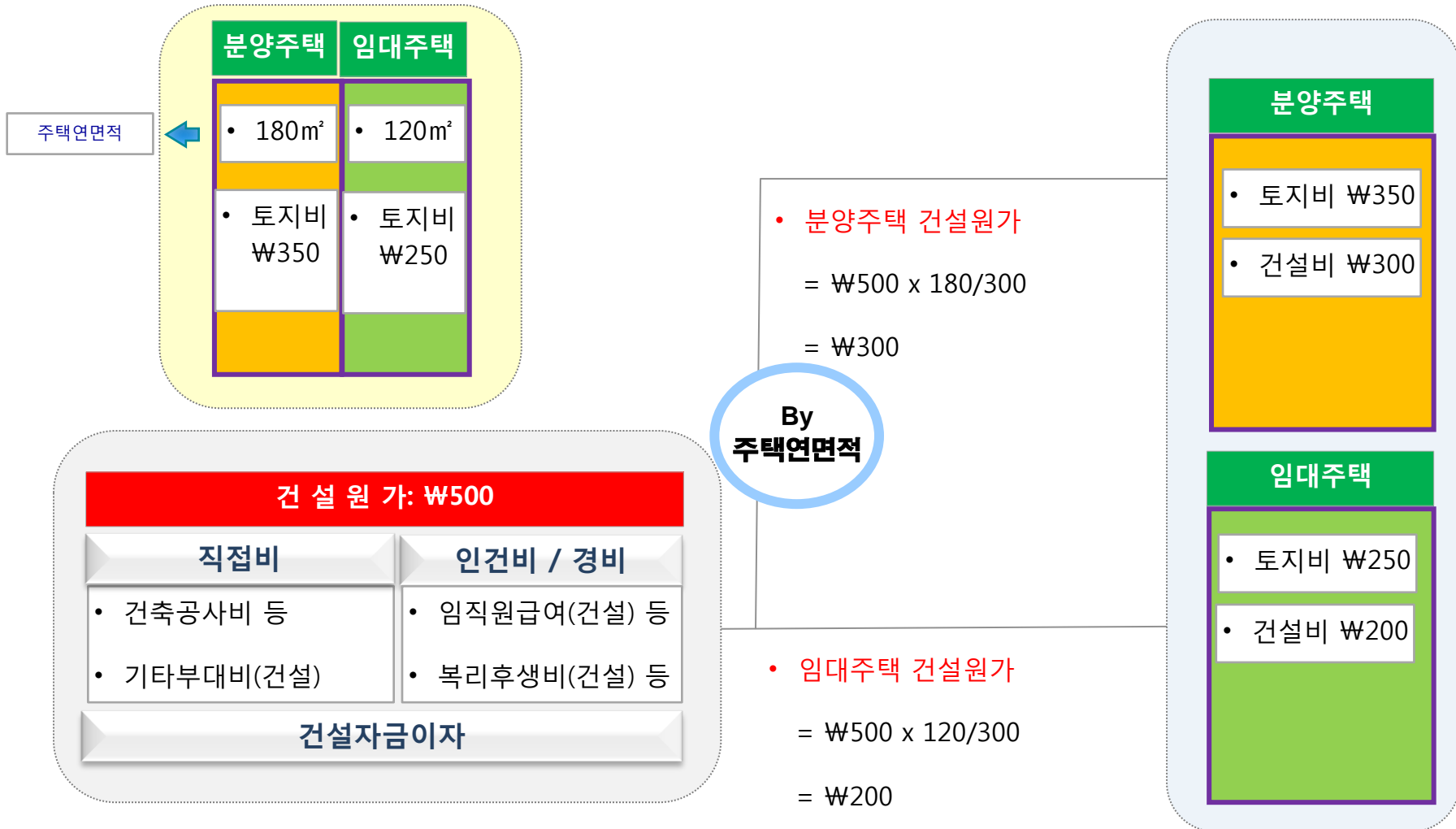
- 임대주택 토지원가

$$= (\text{₩}300 + \text{₩}600 + \text{₩}100) \times 25/100$$

$$= \text{₩}250$$

보 상 비 : ₩300	
직접비	인건비 / 경비
• 토지보상매입비	• 임직원급여(보상) 등
• 토지매입부대비	• 복리후생비(보상) 등
단지조성비 : ₩600	
직접비	인건비 / 경비
• 택지조성공사비 등	• 임직원급여(개발) 등
• 기타부대비(개발)	• 복리후생비(개발) 등
건설자금이자 : ₩100	

SH공사 원가 FLOW - 주택건설원가의 집계 및 배부



2.2.4. 공사 택지개발사업 회계처리 사례

택지매각 : 진행기준에 의한 수익인식 사례

- 공사기간 3년, **총예정공사비 10억원**, 토지보상비 5억원, 건설자금이자 0.5억/년, 총매각액 20억원인 **택지매각**의 경우

구 분	X1년	X2년	X3년
누적공사비	3억	6억	10억
건설자금이자	0.5억	0.5억	0.5억

연도별 손익계산

구 분	X1년	X2년	X3년
진행률 산정	30% (=3억/10억)	60% (=6억/10억)	100% (=10억/10억)
수익인식	6억 (=20억 x 30%)	6억 (=20억 x 60% - 6억)	8억 (=20억 x 100% - 12억)
비용인식	5억	5억	6.5억
공사비	3억	3억	4억
토지보상비	1.5억 (=5억 x 30%)	1.5억 (=5억 x 60% - 1.5억)	2억 (=5억 x 100% - 3억)
건설자금이자	0.5억	0.5억	0.5억
이익인식	1억	1억	1.5억

- X1년 ~ X3년 상기 택지매각과 관련하여 인식할 총이익은 3.5억(총수익 20억, 총비용 16.5억)이나, 이를 X3년 공사 완료 후 인도시점에서 인식시 기간손익의 왜곡을 초래함 ⇒ 진행기준 적용
- 진행률은 총예정공사비 대비 누적공사비의 비율**로서 **예정사업비가 적절하지 않을 경우 기간별 손익계산 오류 발생**
- 국제회계기준의 경우 택지매각과 관련하여 인도기준 적용**

2.2.5. 공사 택지개발사업 회계처리 사례

주택분양 : 진행기준에 의한 수익인식 사례

- 공사기간 2년, **총예정공사비 10억원**, 토지비 5억원, 건설자금이자 0.5억/년, **총분양가액 20억원**인 주택분양의 경우

구 분	X1년	X2년
누적공사비	7억	10억
분양률	50%	100%

연도별 손익계산

구 분	X1년	X2년
진행률 산정	70% (=7억/10억)	100% (=10억/10억)
수익인식	7억 (=20억 x 50% x 70%)	13억 (=20억 x 100% x 100% - 7억)
비용인식	5.5억	10.5억
공사비	3.5억 (=7억 x 50%)	6.5억 (=10억 x 100% x 100% - 3.5억)
토지비	1.75억 (=5억 x 50% x 70%)	3.25억 (=5억 x 100% x 100% - 1.75억)
건설자금이자	0.25억(=0.5억 x 50%)	0.75억(=1억 x 100% - 0.25억)
이익인식	1.5억	2.5억

- 국제회계기준의 경우에도 주택매각과 관련하여 진행기준 적용

2.3. 사업비 회계처리 오류 발생 사례

토지비

보상비
[직접비]
 토지보상매입비
 토지매입부대비
[인건비/경비]
 ~비(보상)

단지조성비
[직접비]
 택지설계및조사용역비
 택지조성공사비
 택지조성자재비
 택지조성이설비
 택지조경공사비
 택지전기공사비
 택지통신공사비
 택지조성감리비
 기타부대비(개발)
[인건비/경비]
 ~비(개발)

주택건설비

[직접비]
 자재공사비
 건축공사비
 전기공사비
 통신공사비
 조경공사비
 설계및조사용역비
 감리비
 이설공사비
 기타부대비(건설)
[인건비/경비]
 ~비(건설)

임대사업비

[인건비/경비]
 수탁관리임대용역사업비
 ~비(임대)

판매비와관리비

[인건비/경비]
 ~비(판관)

대행사업

사업비
[수입]
 지원사업예수금(수입)
[지출]
 지원사업(토목공사비) 등

관련 수익·비용
[수익]
 수탁관리용역사업수익 등
[비용]
 ~비(지원)

임대사업 운영관련 부서 인건비·경비

판매부서·관리부서 인건비·경비

오류 사례

- 단지조성비와 주택건설비 계정 간 혼동 사용오류
- 결산자료 입력시 유·무상 면적 등 입력오류
- 사업비 사업코드 사용오류
 ⇒ 단지조성비(1번대 사업코드)
 주택건설비(1번대 외 사업코드)
 간접비의 경우 본사(00000) 코드로 입력
- 주택건설비 분양·임대 간 사업코드 사용오류
- 임대사업비 지출시 분양 사업코드 사용오류
- 대행사업비 지출시 자체 사업비 사용오류
 ⇒ 지원사업(~비용) 계정과목 사용 요함
- 대행사업 종료 후 회계상 사업비 미정산

2.4. 건설 등 대행사업 회계처리

사업비 전입	차 변	금 액	대 변	금 액
	보통예금(대행)		1,000	지원사업예수금(수입)

사업비 지출	차 변	금 액	대 변	금 액
	지원사업(~비용)		800	보통예금(지출)

□ 지원사업(~비용) 계정과목

지원사업(건축공사비), 지원사업(이사비), 지원사업(주거대책비), 지원사업(토지보상비), 지원사업(지장물보상비), 지원사업(영업보상비), 지원사업(재결증액), 지원사업(지장물철거비), 지원사업(대체조림비), 지원사업(매입부대비), 지원사업(매수경비), 지원사업(매각경비), 지원사업(토목공사비), 지원사업(전기공사비), 지원사업(통신공사비), 지원사업(조경공사비), 지원사업(지하철사업비), 지원사업(간선시설이설비), 지원사업(자재비), 지원사업(기타지급자재비), 지원사업(가로등사업비), 지원사업(기타공사비), 지원사업(설계비), 지원사업(시설부대비), 지원사업(시공감리비), 지원사업(심사비), 지원사업(기타용역비), 지원사업(등기수입증지비), 지원사업(하수처리분담금), 지원사업(자격선임경비), 지원사업(감독여비), 지원사업(상시여비), 지원사업(간접비대체), 지원사업(기금이자), 지원사업(기타)

(완료)사업비 정산	차 변	금 액	대 변	금 액
	지원사업예수금(수입)		800	지원사업(~비용)

(잔여)사업비 반환	차 변	금 액	대 변	금 액
	지원사업예수금(수입)		200	보통예금(지출)

(위탁)관련수수료 수익	차 변	금 액	대 변	금 액
	보통예금(자체) 등		100	도시계획대행용역수익 등

(위탁)관련비용	차 변	금 액	대 변	금 액
	~비용(지원)		50	보통예금(지출)

2.5. 미지급금 회계처리

개념 거래나 계약 등에 의하여 발생한 것으로서 미지급한 금액

계정

- 미지급금(공사비) : 공사비 미지급액
- 미지급금(토지비) : 토지 보상비 미지급액
- 미지급금(자재비) : 자재비 미지급액
- 미지급금(일 반) : 기타 미지급액(용역 등)

회계처리 준공일(20X1.6.16), 준공검사일(20X1.6.30), 대금지급일(20X1.7.10)인 경우
 ⇒ 20X1.6.30일자로 미지급 계상(대체전표)하고, 20X1.6.30일자로 세금계산서 발행

6/30	차 변	금 액	대 변	금 액
	공사비	xxx	미지급금(공사비)	xxx
	선납부가가치세	xxx		

7/10	차 변	금 액	대 변	금 액
	미지급금(공사비)	xxx	보통예금(지출)	xxx

준공일(20X1.6.30), 준공검사일(20X1.7.13), 대금지급일(20X1.7.20)인 경우
 ⇒ 20X1.6.30일자로 미지급 계상(대체전표)하고, 20X1.7.13일자로 세금계산서 발행 후 지출전표에 첨부

6/30	차 변	금 액	대 변	금 액
	공사비	xxx	미지급금(공사비)	xxx
	선납부가가치세	xxx		

7/20	차 변	금 액	대 변	금 액
	미지급금(공사비)	xxx	보통예금(지출)	xxx

유의사항

- 미지급금 계상여부는 각 분기말 현재 기성일(준공일)의 도래여부로 판단함
- 세금계산서는 기성검사일(준공검사일)을 발행일자로 교부받아야 함
- 미지급금 계상 및 정산 시 계정과목 및 사업코드 오류가 빈번하게 발생하므로 회계전표 작성시 유의

2.6. 선급금 회계처리

개 념	공사비·용역비·자재비 등에 대해 선지급한 금액	
계 정	· 선급금(건설공사) : 공사비 선급액 · 용지선급금 : 토지비 선급액	· 선급금(자재비) : 자재비 선급액 · 일반선급금 : 용역비 등 기타 선급액
회계처리	□ 임대주택 수선공사 - 공사기간 20X1.1.1~12.31, 공사금액 1,000,000원 - 20X1.1.1 임대주택에 대한 수선공사비 200,000원을 선지급 - 20X1.6.30 공사 기성액 500,000원 - 20X1.12.31 임대주택에 대한 수선공사 준공	

	차 변	금 액	대 변	금 액
1/1	선급금	200,000	보통예금	200,000
6/30	수선유지비	100,000*1	선급금	100,000
	수선유지비	400,000*2	보통예금	400,000
12/31	수선유지비	100,000	선급금	100,000
	수선유지비	400,000	보통예금	400,000

*1 200,000 × (500,000/1,000,000) = 100,000 *2 500,000 - 100,000 = 400,000

유의사항	· 선급금 정산여부는 각 분기말 현재 기성일(준공일)의 도래여부로 판단함 · 세금계산서는 선급금 지급일 또는 선급금 정산일을 발행일자로 교부받아야 함 · 선급금 계상 및 정산 시 사업코드 오류가 빈번하게 발생하므로 회계전표 작성시 유의
-------------	---

부가가치세란?

개 념

사업자가 창출한 부가가치에 대하여 부과하는 조세(세율 10%)
 ⇒ 부가가치 : 생산 또는 유통단계의 사업자가 독립적으로 창출한 가치를 말함

계 정

- 예수부가가치세 : 매출관련 부가가치세 예수액 ⇒ 부채 계정
- 선납부가가치세 : 매입관련 부가가치세 선납액 ⇒ 자산 계정

사 례

■ 부가가치세 과세구조

구 분	제조업자	판매업자	최종소비자
매 출	80,000	100,000	
매 입		80,000	100,000
부가가치	80,000	20,000	
부가가치세	8,000	2,000	10,000

구 분	제조업자	판매업자
매출세액	8,000	10,000
(-) 매입세액	0	8,000
납부세액	8,000	2,000

제조업자

매출 (차) 현금	88,000	(대) 매출	80,000
		예수부가가치세	8,000
납부 (차) 예수부가가치세	8,000	(대) 현금	8,000

판매업자

매입 (차) 상품	80,000	(대) 현금	88,000
		선납부가가치세	8,000
매출 (차) 현금	110,000	(대) 매출	100,000
		예수부가가치세	10,000
납부 (차) 예수부가가치세	10,000	(대) 선납부가가치세	8,000
		현금	2,000

▶ 거래단계에서 발생한 부가가치 100,000원에 대한 부가가치세 10,000원(10%)은 최종소비자가 부담하되, 제조업자와 생산자가 납부함

SH공사 부동산 건설사업 관련 부가가치세 과세·면세 구분

의 의 부가가치세는 일반소비세로서 조세정책적 목적의 일부 면세 항목을 제외하고 나머지는 과세로 구분하여 부가가치세를 징수

건설비 SH공사가 공급받는자인 경우

구분			과세 (세금계산서)	면세 (계산서)
분양사업 관련 건설비	분양주택	국민주택규모 이하 (단지내 토목포함)		√
		국민주택규모 초과 (단지내 토목포함)	√	
	분양상가 (단지내 토목포함)		√	
	토지공급 택지조성공사비		√ (매입세액 불공제)	

구분			과세 (세금계산서)	면세 (계산서)
임대사업 관련 건설비	임대주택	국민주택규모 이하 (단지내 토목포함)		√
		국민주택규모 초과 (단지내 토목포함)	√ (매입세액 불공제)	
	임대상가 (단지내 토목포함)		√	
	토지임대 택지조성공사비		√	

공급·임대시 SH공사가 공급자인 경우

구분			과세 (세금계산서)	면세 (계산서)
분양사업	분양주택	국민주택규모 이하		√
		국민주택규모 초과	√	
	분양상가		√	
토지공급			√	
임대사업	주택임대(부수토지 포함)			√
	상가임대(부수토지 포함)		√	
	토지임대		√	

▶ 건축비·토목비 등에는 관련 전기·통신·기계·조경·설계 등이 포함되나, 감리용역·자재비의 경우 무조건 세금계산서를 수취하며, 상기 과세·면세 기준에 따라 공제·불공제 처리

Ⅲ. 임대사업회계



1. 임대사업수익 회계처리
2. 임대사업원가 회계처리
3. 임대사업원가 회계처리 유의사항
4. 재개발·재건축아파트 위수탁 관련 회계처리
5. 단기선급비용 회계처리
6. 가지급금 회계처리
7. 임대보증금 회계처리
8. 주택개량예수금 회계처리

3.1. 임대사업수익 회계처리

개 념 주택·상가 임대로 발생한 임대료 수익

계정과목	내 용
임대사업수익(임대주택)	임대주택에서 발생한 임대료수익
임대사업수익(임대상가)	임대상가에서 발생한 임대료수익
임대사업수익(동남권상가)	동남권임대상가에서 발생한 임대료수익
임대사업수익(재개발임대주택위탁수수료)	서울시 재개발아파트 위탁관리 수수료 수익
임대사업수익(재건축임대주택위탁관리경비)	서울시 재건축아파트 위탁관리 경비 수익
임대사업수익(DMC Ville)	외국인임대주택 임대료 수익
임대사업수익(다가구국민주택기금이자수익)	다가구 국민주택기금 이자수익

⇒ 서울시 재개발·재건축 아파트 위수탁 수수료 수익

수익인식 일반적인 경우 대가의 각 부분을 받기로 한 때

회계처리 부가가치세 과세·면세에 따라 구분

주택임대의 경우

면세

수익 인식	차 변	금 액	대 변	금 액
	임대외상매출금	xxx	임대사업수익	xxx



Cash 수입	차 변	금 액	대 변	금 액
	보통예금	xxx	임대외상매출금	xxx

상가·토지임대의 경우

과세

수익 인식	차 변	금 액	대 변	금 액
	임대외상매출금	xxx	임대사업수익	xxx
			예수부가가치세	xxx



Cash 수입	차 변	금 액	대 변	금 액
	보통예금	xxx	임대외상매출금	xxx

- 임대료를 받는 경우와의 과세형평성 위해 임대보증금에 대한 간주임대료를 계산 납부
- 간주임대료 = 보증금적수×정기예금이자율x1/365
- 부가가치세 과세대상인 상가·토지 임대의 경우만 해당(주택임대는 제외)

3.2. 임대사업원가 회계처리

개 념

임대사업과 관련하여 발생하는 인건비·경비

계정과목	내 용
급여(임대)	임대사업 관련부서 급여 등[임직원급여(임대)/제수당(임대)/잡급(임대)/성과급여(임대)]
퇴직급여(임대)	임대사업 관련부서 퇴직급여
복리후생비(임대)	임대사업 관련부서 4대보험, 특정업무수행비 등
여비교통비(임대)	임대사업 관련부서 시내교통비 등
통신비(임대)	임대사업 관련부서 전화·인터넷·이동통신비
전력수도료(임대)	임대사업 관련 전기·수도료
세금과공과(임대)	임대사업관련 공과금·세금 등
소모품비(임대)	임대사업 관련부서 사무용품비
도서인쇄비(임대)	임대사업 관련부서 각종 책자인쇄비 등
지급임차료(임대)	임대사업관련 차량·센터 사무실·비품 임차료 등
감가상각비(임대)	임대주택건물에 대한 감가상각비
차량비(임대)	임대사업 관련부서 차량유지비
보험료(임대)	임대주택 화재보험료 등
지급수수료(임대)	임대사업 관련 각종 용역비 등
업무추진비(임대)	임대사업 관련 업무추진비
광고선전비(임대)	임대사업 관련 신문광고료 등
교육훈련비(임대)	임대사업 관련 직원 교육비
포상비(임대)	임대사업 관련 부서 직원 포상비 등
등기소송비(임대)	임대사업 관련 등기·소송 비용
회의비(임대)	임대사업 관련 부서 심의수당 등
일반잡비(임대)	센터·관리사무소 운영잡비 등
지급이자(임대)	준공된 임대아파트의 국민주택기금에 대한 이자 발생액
관리비보조금(임대)	임대아파트 관리비 보조금 지급액
수탁관리임대용역사업비	서울시 우수탁 재개발·재건축 아파트 관리 관련 발생 인건비·경비
수선유지비(임대)	임대주택의 노후화 및 수선주기에 의거 시행하는 임대주택 기능유지 보수공사 등
주거향상비(임대)	수선유지비(수선주기) 이외의 공사로서 주택의 기능향상 및 복지사업 등
수선기타비(임대)	점검용역비 등 직접공사비가 아닌 간접공사비와 아파트관리 관련 발생하는 기타 제부대 사업비용

수선유지관련 경비 계정세분화

구 분	내 용
수선유지비(임대)	<ul style="list-style-type: none"> □ 수선유지비 : 임대주택의 노후화 및 수선주기에 의거 시행하는 임대주택 기능유지 보수공사 등 <ul style="list-style-type: none"> - 국비매칭 : 국비사업 중 장기수선 및 계획수선에 해당하는 사업의 매칭사업 비용(신발장,승강기교체,CCTV,외벽도장 등) - 장기수선 : 장기수선주기 도래에 따른 공사(급수펌프교체, 외벽도장 등) - 계획수선 : 계획수선주기 도래에 따른 공사(조명기구교체, 인터폰교체 등) - 일반,소액: 일반수선,소액보수 중 수선주기 도래에 의한 공사 및 단가보수공사
주거향상비(임대)	<ul style="list-style-type: none"> □ 주거향상비 : 수선유지비(수선주기) 이외의 공사로서 주택의 기능향상 및 복지사업 등 <ul style="list-style-type: none"> - 국비매칭 : 국비사업 중 주택의 기능향상 및 복지사업으로 시행하는 공사의 매칭사업 비용(발코니샤시설치 등) - 계획수선,일반수선,소액보수,단가보수 중 주택의 기능향상 및 주거복지를 위하여 시행되는 사업(하이브리드루프팬 등) - 단지 환경개선 등에 대한 민원사항 및 정책변화로 발생된 사업 등(변전실설치 등)
수선기타비(임대)	<ul style="list-style-type: none"> □ 수선기타비 : 점검용역비 등 직접공사비가 아닌 간접공사비와 아파트관리 관련 발생하는 기타 제부대 사업비용 <ul style="list-style-type: none"> - 소방점검비용, 시트법안전점검비용 등 용역비용 - 보수보강(신정차량기지 인공대지 보강공사) 보수비용 - 기타비용 등

회계처리 세무계산서 수취시 부가가치세 과세·면세에 따라 구분

면세

주택임대의 경우

차 변	금 액	대 변	금 액
수선유지비(임대)	110	보통예금	110

과세

상가·토지임대의 경우

차 변	금 액	대 변	금 액
수선유지비(임대)	100	보통예금	110
선납부가가치세	10		

임대사업원가 회계처리 오류사례

- 임대사업비 지출시 분양 사업코드 사용오류
- 임대상가 수선유지비 지출시 선납부가가치세 미계상
- 재개발·재건축 경비 지출시 ~비(임대) 등 사용오류
⇒ 수탁관리임대용역사업비 계정 사용
- 수선유지비 자본적 지출 대체의 경우 세무상 효과 중요
⇒ 주거향상비와 수선유지비(일부)는 기말에 임대주택 건물로 대체(회계부)

3.4. 재개발·재건축아파트 위수탁 관련 회계처리

수수료수익 및 관련원가

수수료수익 계정	수수료수익 관련원가
임대사업수익(재개발임대주택위탁수수료)	수탁관리임대용역사업비
임대사업수익(재건축임대주택위탁관리경비)	

수익 회계처리

수익 인식

차 변	금 액	대 변	금 액
기타미수금	xxx	임대사업수익(재개발 임대주택위탁수수료)	xxx
		예수부가가치세	xxx

Cash 수입

차 변	금 액	대 변	금 액
보통예금	xxx	기타미수금	xxx

서울시 지원 사업비 관련 자산·부채

자산 계정	부채 계정
재개발(수탁)미수금(공가관리비)	재개발(수탁)예수금(수선유지비) 재개발(수탁)예수금(특별수선충당기금) 재개발(수탁)예수금(재개발 업그레이드) 재개발(수탁)예수금(주거향상비) 재개발(수탁)예수금(수선기타비)
-	재건축(수탁)예수금(특별수선충당기금) <사용예정> 재건축(수탁)예수금(수선유지비) 재건축(수탁)예수금(주거향상비) 재건축(수탁)예수금(수선기타비)

위수탁계약에 의한 대가의 각 부분을 받기로 한 때 수익인식

원가 회계처리

인건비 경비

차 변	금 액	대 변	금 액
수탁관리임대용역사업비	xxx	보통예금	xxx

지원 사업비

차 변	금 액	대 변	금 액
재개발(수탁)예수금(수선유지비)	xxx	보통예금	xxx

차 변	금 액	대 변	금 액
보통예금	xxx	재개발(수탁)예수금(수선유지비)	xxx

3.5. 단기선급비용 회계처리

개 념 미리 지급된 비용 중 1년 내에 비용화 되는 것
 즉, 보험료·지급이자·지급임차료 등의 비용 중 결산일 현재 기간 미경과분으로서 1년내에 비용으로 되는 것을 말함

계 정
 · 단기선급비용(보험료) : 임대주택관련 보험료 선급액
 · 단기선급비용(이자비용) : 기업어음·중장기할인어음에 대한 선급이자

회계처리

지출	차 변	금 액	대 변	금 액
	단기선급비용(보험료)	xxx	보통예금(지출)	xxx

정산 (결산시)	차 변	금 액	대 변	금 액
	보험료(임대)	xxx	단기선급비용(보험료)	xxx
	수탁관리임대용역사업비	xxx	단기선급비용(보험료)	xxx

건물 화재보험에 가입하여 1년분 보험료(20X1.10.1 ~ 20X2.9.30) 120,000원을 보험회사에 지급한 경우
 (월할 계산 가정)

X1.10.1	차 변	금 액	대 변	금 액
	단기선급비용(보험료)	120,000	보통예금(지출)	120,000

X1.12.31	차 변	금 액	대 변	금 액
	보험료(임대)	30,000	단기선급비용(보험료)	30,000

X2.9.30	차 변	금 액	대 변	금 액
	보험료(임대)	90,000	단기선급비용(보험료)	90,000

유의사항
 · 선급비용 지출 후 결산 시 정산 회계처리를 하지 않는 경우가 많음
 · 정산 회계처리시 자체·재개발단지 간 계정과목 및 사업코드 사용시 유의

3.6. 가지급금 회계처리

개 념 실제로 현금 등의 지출은 있었으나, 계정과목이나 금액을 확정할 수 없을 때 일시적으로 처리하는 자산 계정
 ⇒ 결산(가결산 포함)시 반드시 본계정으로 대체하고 남은 잔액은 본사로 여입

- 사 례**
- 직영·재개발(재건축) 단지 임대보증금 반환자금
 - 임대단지 등 공가관리비
 - 전세임대사업 관련 경비 지출

회계처리

전도 자금	차 변	금 액	대 변	금 액	정산	차 변	금 액	대 변	금 액	비 고
	가지급금	xxx	보통예금	xxx		장기임대반환보증금	xxx	가지급금	xxx	직영
						주택개량반환보증금	xxx	가지급금	xxx	재개발 등

- 유의 사항**
- 가지급금 정산시 장기임대반환보증금 등 계정과목 및 사업코드의 정확한 사용이 요구됨. 특히, **자체·재개발단지 간 계정과목 사용, 분양·임대 사업코드 사용**시 유의
 - 결산(가결산 포함)시 반드시 본 계정으로 대체하고 남은 잔액은 본사로 여입 필요

☞ 여입계좌

- 부서별 접수입 및 여입금 : 우리은행 833-05-000992
- 직영단지 임대보증금 및 임대료관련 가지급금 정산잔액 및 관련이자, 기타 주택관리사업관련 접수입 및 여입금등 : 우리은행 1006-801-231024
- 재개발단지 임대보증금 가지급금 정산잔액 및 관련이자 : 우리은행833-039824-13-054
- 재개발단지 임대료 정산잔액 및 관련이자 : 우리은행833-039824-13-064

3.7. 임대보증금 회계처리

개 념 공사소유 주택·상가·토지 임대시 받은 임대보증금

계 정

계정과목	내 용
임대보증금	공사소유 상가·토지 임대시 받은 임대보증금
장기임대보증금	공사소유 주택 임대시 받은 임대보증금
장기임대반환보증금	공사소유 주택 임대보증금 반환시 처리계정

회계처리



유의사항

- 사업코드 사용시 유의(특히, 다가구의 경우 반드시 구별코드로 사용)
- 서울시 재개발·재건축단지 위수탁 임대보증금의 경우 주택개량수입보증금·주택개량반환보증금 계정 사용

3.8. 주택개량예수금 회계처리

개 념 서울시 재개발·재건축단지 위수탁 관련 임대주택 임대료 등 일시적 예수액

계 정	계정과목	내 용
	주택개량임대료	재개발·재건축 임대주택 임대료
	주택개량임대료기타일반예수금	재개발·재건축 임대주택 임대료 과오납금 등
	주택개량수입보증금	재개발·재건축 임대주택 임대보증금
	주택개량수입보증기타일반예수금	재개발·재건축 임대주택 임대보증금 과오납금 등
	주택개량임대료연체금	재개발·재건축 임대주택 임대료 연체금
	주택개량임대보증금연체금	재개발·재건축 임대주택 임대보증금 연체금
	주택개량기타예수금	재개발·재건축 관련 통장 이자수익
	주택개량반환보증금	재개발·재건축 임대주택 임대보증금 반환자금
	주택개량반환보증기타일반예수금	재개발·재건축 임대주택 임대보증금 반환자금 과오납금 등
	주택개량위약금	재개발·재건축 임대주택 위약금
	주택개량위약금기타일반예수금	재개발·재건축 임대주택 위약금 과오납금 등
	주택개량상가임대료	재개발·재건축 상가 임대료
	주택개량상가임대료기타일반예수금	재개발·재건축 상가 임대료 과오납금 등
	주택개량상가수입보증금	재개발·재건축 상가 임대보증금
	주택개량상가임대료연체금	재개발·재건축 상가 임대료 연체금
	주택개량상가임대보증금연체금	재개발·재건축 상가 임대보증금 연체금

회계처리

수 납	차 변	금 액	대 변	금 액	서울시 반환	차 변	금 액	대 변	금 액
	가수금(가상재개발임대료)	xxx	주택개량임대료	xxx		주택개량임대료	xxx	보통예금	xxx

IV. 공사 재무제표 및 주요 재무비율의 이해

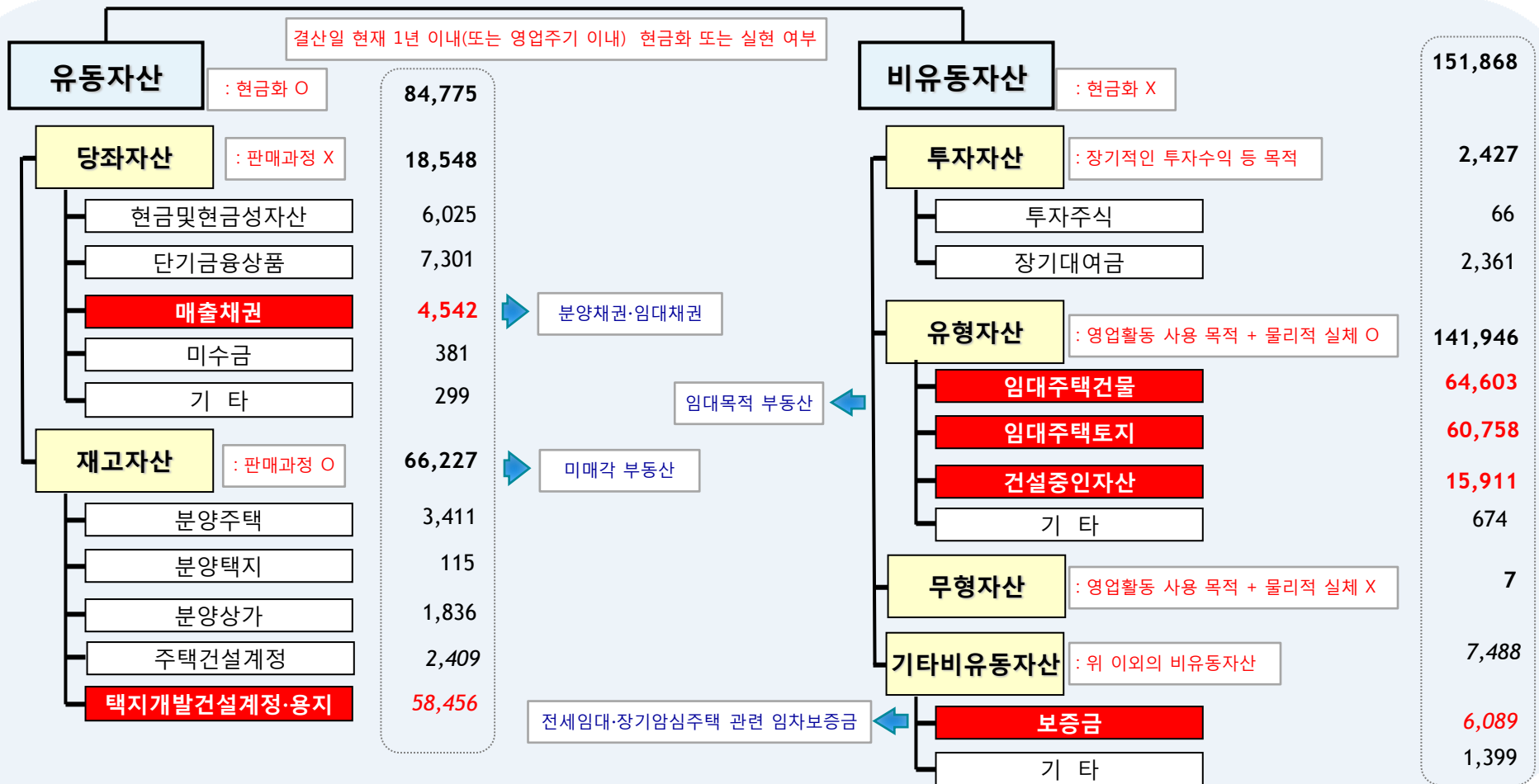
1. 재무상태표
2. 손익계산서
3. 주요 재무비율



4.1.1. 재무상태표 - 자산

재무상태표	
자산 236,643억원	부채 169,896억원
	자본 66,747억원

자산 기업이 경영활동을 위하여 소유하고 있는 각종 재화나 채권

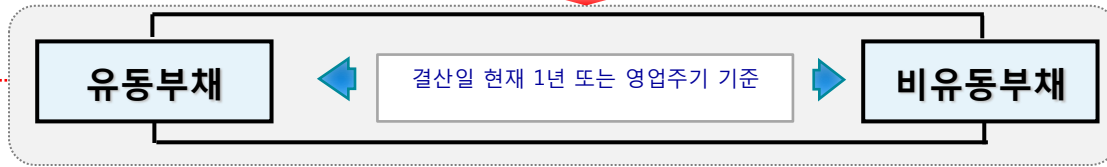


4.1.2 재무상태표 - 부채

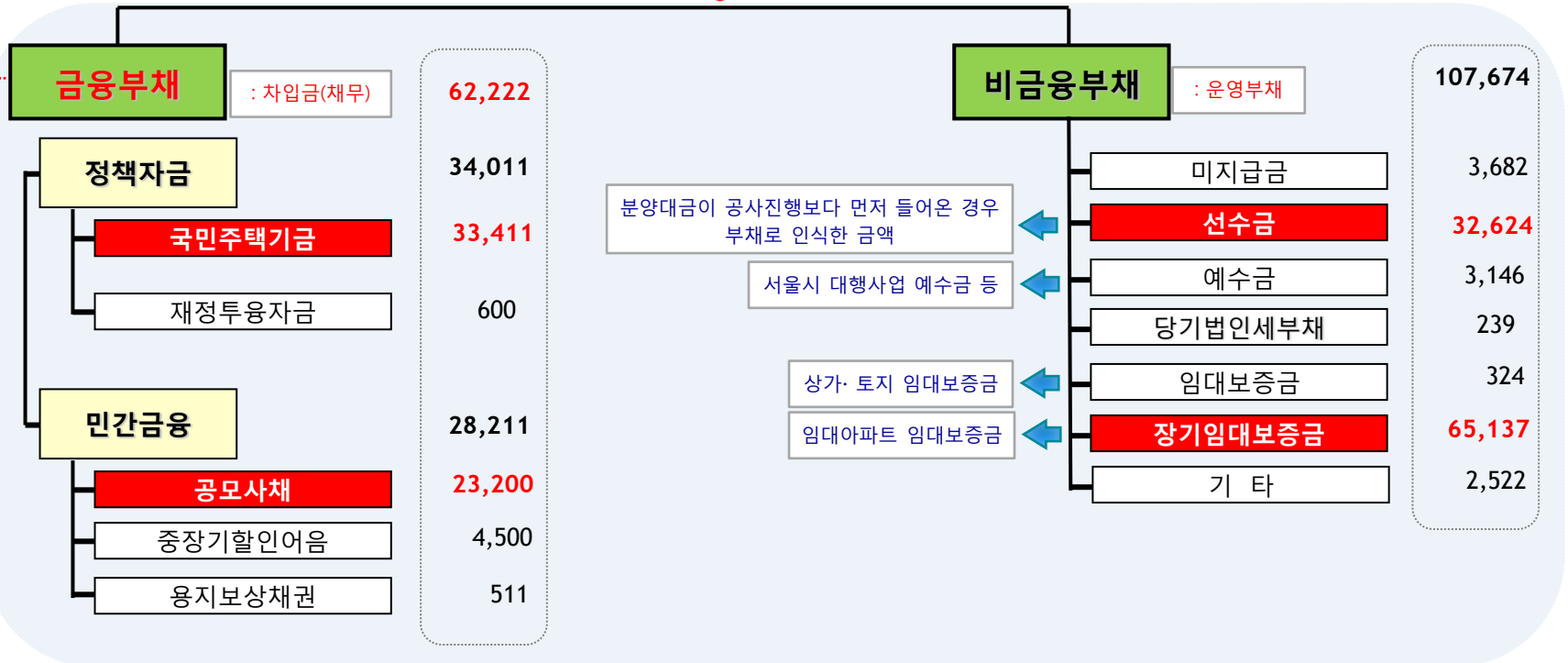
재무상태표	
자산 236,643억원	부채 169,896억원
	자본 66,747억원

부 채 기업이 장래에 타인에게 일정한 금액을 갚아야 할 의무

BS표시



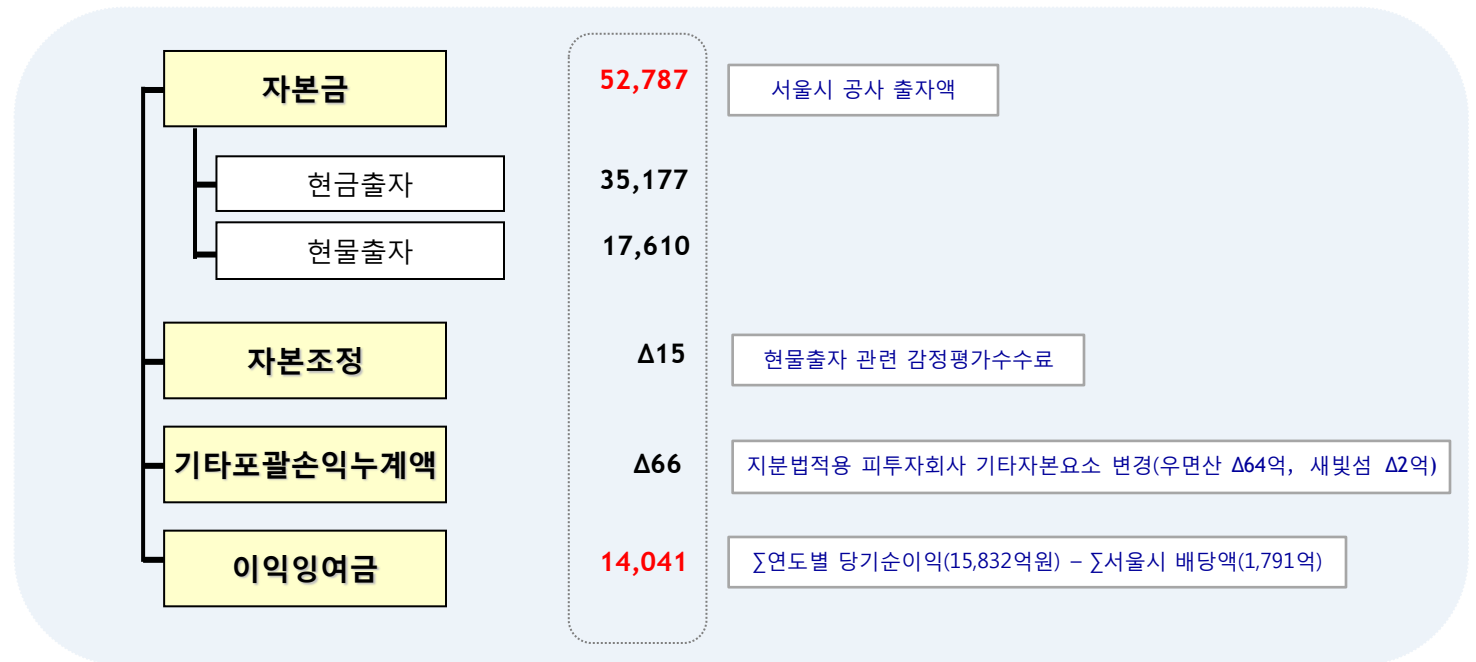
- 단기차입금
- 유동성장기부채
- 유동성사채
- 장기차입금
- 사채



4.1.3 재무상태표 - 자본

재무상태표	
자산 236,643억원	부채 169,896억원
	자본 66,747억원

자 본 (소유주지분)	= 자산 - 부채
----------------	-----------



4.2. 손익계산서

손익계산서

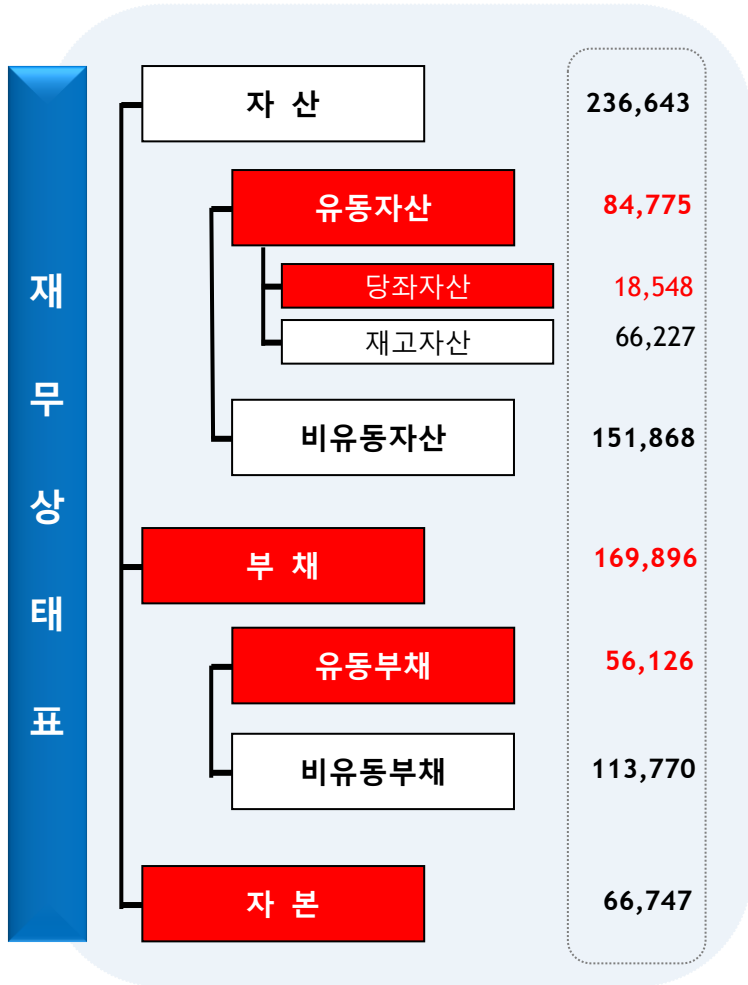
	매출액	25,240	: 기업의 주된 영업활동에서 발생한 수익
	분양사업	23,997	
	임대사업	1,184	
	기타사업	59	
(-)	매출원가	22,758	: 기업의 주된 영업활동에서 발생한 비용
	분양사업	18,234	
	임대사업	4,519	
	기타사업	5	
	매출총이익	2,482	
(-)	판매비와관리비	942	: 기업의 판매활동과 관리활동에서 발생하는 비용
	영업이익	1,540	
(+)	영업외수익	808	: 기업의 주된 영업활동이 아닌 활동으로부터 발생한 수익
(-)	영업외비용	544	: 기업의 주된 영업활동이 아닌 활동으로부터 발생한 비용
	세전순이익	1,804	
(-)	법인세비용	631	: 세전순이익에 대한 회계상 법인세 효과
	당기순이익	1,173	

(단위: 억원)

구 분	금 액	
임대사업수익	1,184	
임대사업원가	4,519	
감가상각비	2,712	(60%)
지급이자	745	(16%)
수선유지비	285	(6%)
기타	777	(18%)
임대사업수지	Δ3,335	

➡ 지원부문 인건비 201억, 판매비·경비 741억
➡ 이자수익 218억
➡ 이자비용 215억(자본화이자 등 1,484억 제외)

4.3.1. 주요 재무비율 - 안전성 비율



부채비율

타인자본(부채)를 자기자본으로 나눈 비율

구 분	산식	적정비율	공사('15말 기준)
부채비율	부채 / 자본	100%이하	255%



▶ LH공사 376%, 경기도시공사 254%, 현대건설 141%

유동비율

단기채무 변제에 총당할 수 있는 유동자산이 얼마나 되는 지를 나타내는 비율

구 분	산식	적정비율	공사('15말 기준)
유동비율	유동자산 / 유동부채	200%이상	151%



▶ LH공사 181%, 경기도시공사 184%, 현대건설 165%

당좌비율

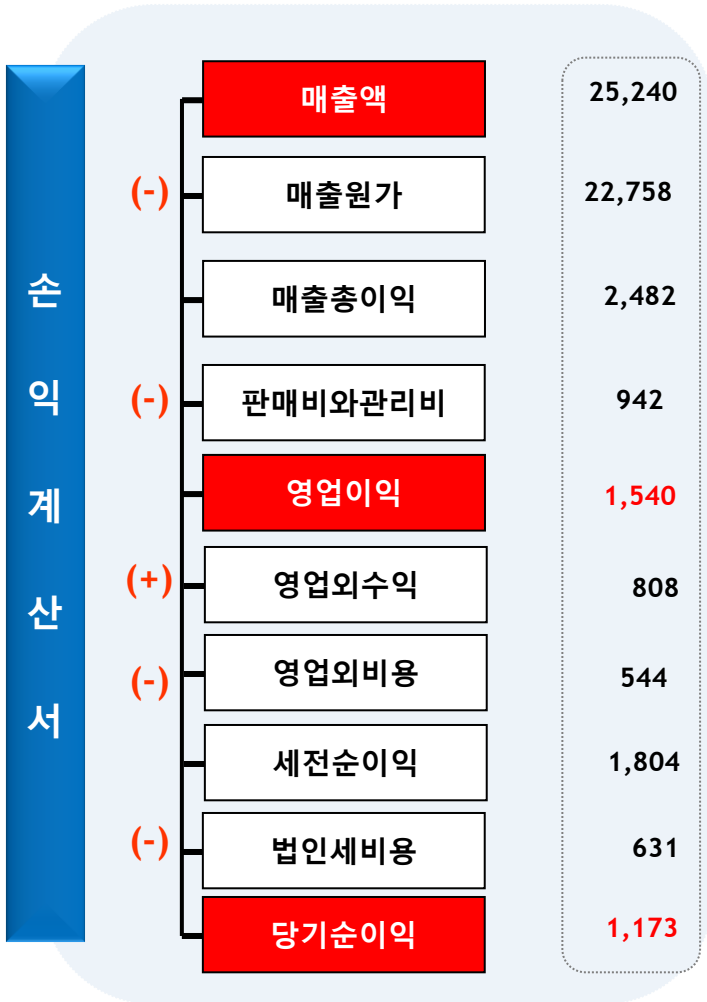
단기채무 변제에 총당할 수 있는 당좌자산이 얼마나 되는 지를 나타내는 비율

구 분	산식	적정비율	공사('15말 기준)
당좌비율	당좌자산 / 유동부채	100%이상	33%



▶ LH공사 21%, 경기도시공사 57%, 현대건설 149%

4.3.2. 주요 재무비율 - 수익성 비율



매출영업이익률

영업이익을 매출액으로 나눈 비율로서, 기업고유의 영업활동의 효율성을 측정하는 지표

구 분	산식	적정비율	공사('15말 기준)
매출영업이익률	영업이익 / 매출액	높을수록 양호	6.1%

▶ LH공사 6.2%, 경기도시공사 2.1%, 현대건설 4.4%

매출순이익률

당기순이익을 매출액으로 나눈 비율로서, 기업의 전체적인 경영효율성을 측정하는 지표

구 분	산식	적정비율	공사('15말 기준)
매출순이익률	당기순이익 / 매출액	높을수록 양호	4.6%

▶ LH공사 4.1%, 경기도시공사 2.8%, 현대건설 2.6%

V. 구분회계의 이해

1. 구분회계의 의의
2. 구분회계 산출 Flow



5.1. 구분회계의 의의

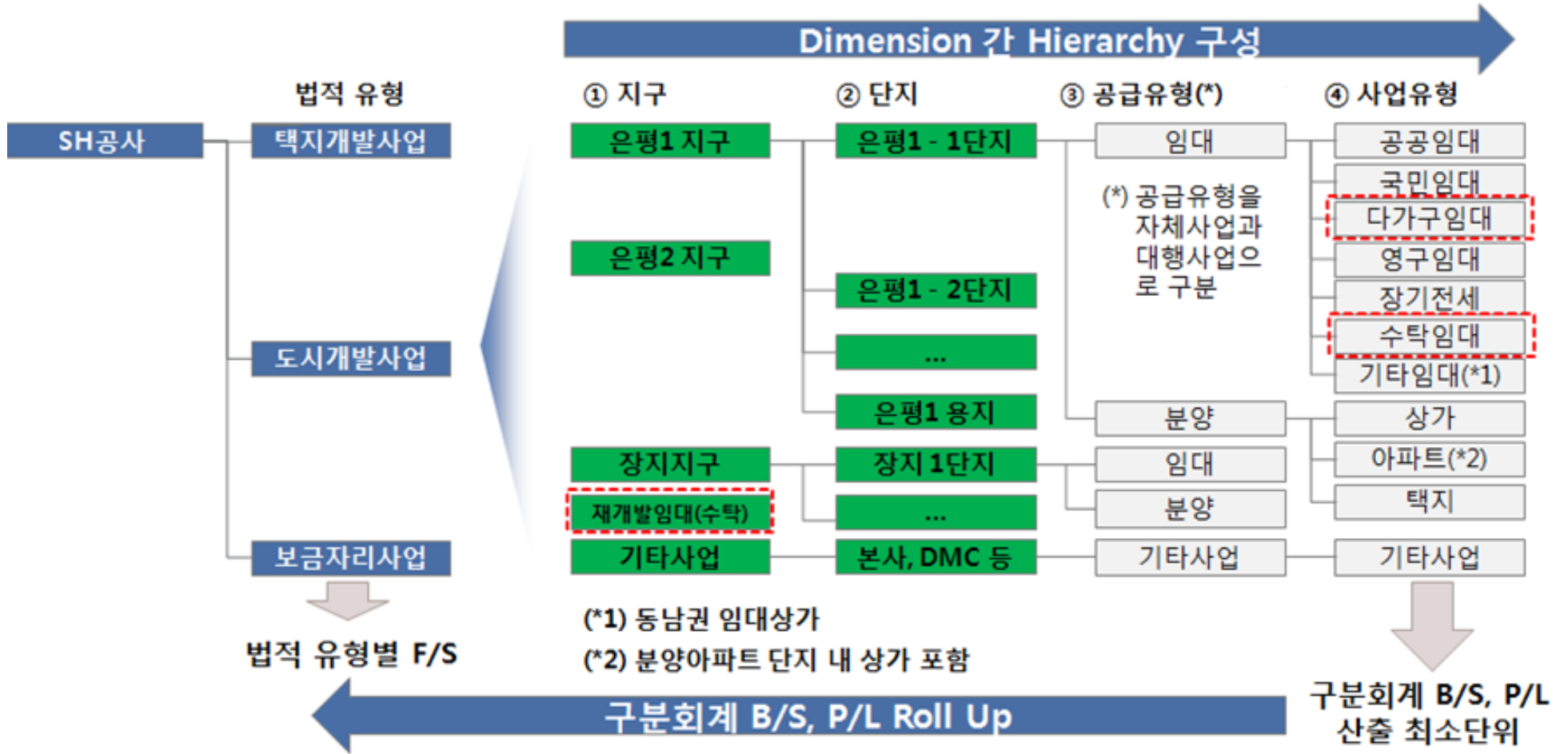
전사 = ∑구분회계단위	
재무상태표	
자산 5,000	부채 3,000
	자본 2,000

전사 = ∑구분회계단위	
손익계산서	
비용 800	수익 1,000
이익 200	

직접회계
Or
배부



- **관련근거** : 행정자치부 지방공기업 결산지침 (2017 회계연도부터 구분회계시스템 의무도입)
 ⇒ 공사의 경우 '13.7.4 구분회계시스템 구축완료
- **실시목적** : 공사 사업부문별 구분회계 산출을 통한 경영개선 및 국(시)책사업과 자체사업의 책임한계 명확화



• 각 구분회계 재무제표는 결산 재무제표를 바탕으로 사업코드별 직접추적 및 배부과정을 통하여 산출되므로 회계전표 처리시 사업코드 정보가 매우 중요한 역할을 함

Generally Accepted Accounting Principles

경청해 주셔서 감사합니다