

# 수주산업 KAM 시사점 및 Case Study Solution

May 2021



삼일회계법인



코로나19의 영향으로 국내외 실물 경기 및 기업 경영 환경의 불확실성이 증가하고 있는 가운데, 다행히도 현재까지 수주산업을 영위하는 국내 기업들의 실적은 큰 영향을 받고 있지 않습니다. 하지만 수주산업의 경우, 업종의 특수성으로 인해 IFRS 도입 이후 지속적으로 외부 감독기관의 지속적인 모니터링 대상이 되고 있으며, IFRS 기준 역시 업종의 특수성을 반영하기에는 매우 포괄적인 기준입니다. 따라서, 최근 제·개정된 기준서 상 수주산업 실무에서 고민이 되는 주요 주제를 선정하여 기업 실무자의 이해를 제고하고자 이 책자를 발간하였습니다. 앞으로 많은 case study 등을 통해 좀더 풍부하고 실무에서 바로 적용할 수 있는 기준에 부합한 Practice를 찾고자 하는 노력에 삼일회계법인이 선두에서 기여하고자 합니다. 또한, 최근 도입된 핵심감사사항에 대해 국내외 수주산업 기업들의 사례

소개 및 Digital을 활용한 효율적이고 효과적인 감사 방법을 소개함으로써 감사인의 핵심감사사항 선정 및 감사방법론에 조그마한 Insight를 제공하기를 희망합니다.

삼일회계법인은 그동안 각종 무료 세미나 개최 및 기업체 교육 등을 통해 시장의 요구에 부응하고, IFRS 보급을 위한 노력을 경주해 왔습니다. 이러한 노력의 일환으로 삼일회계법인은 수주산업 기업들의 IFRS에 대한 이해를 제고하고, 기업 간 회계처리의 비교가능성을 개선하는데 기여하고자 본 책자를 발간하게 되었습니다.

삼일회계법인은 앞으로도 수주산업의 발전과 회계투명성 제고를 위해 지속적으로 노력할 것입니다.



## Contents

- 04 수주산업의 핵심감사사항(KAM)
- 11 수익(IFRS15)
- 17 리스(IFRS16)
- 23 금융상품(IFRS9)
- 27 약정 및 보증 공시
- 33 수주산업 감사시 Digital 활용

# 수주산업의 핵심감사사항(KAM)

## 국내 상장사 수주산업 KAM 현황 및 시사점

### ■ 리서치 범위

- 국토교통부에서 발표하는 2020년도 토목건축공사업 시공능력평가액 상위 20개 건설사에 대하여 2018년~2020년 최근 3개년간 공시한 별도 및 연결감사보고서를 대상으로 함
- 공시된 감사보고서 연결 16개, 별도 17개를 분석대상으로 함
- (주)호반건설, (주)반도건설, 중흥토건(주)는 비상장사로 KAM 기재의무가 없으므로 조사대상 제외함

### ■ 리서치 대상 회사 (도급순위 상위 20개 업체)

순위	회사명	시공능력평가액	전년도 순위	조사대상
1	삼성물산(주)	20조 8,461억	1	별도, 연결
2	현대건설(주)	12조 3,953억	2	별도, 연결
3	대림산업(주)	11조 1,639억	3	별도, 연결
4	지에스건설(주)	10조 4,669억	4	별도, 연결
5	(주)포스코건설	8조 6,061억	6	별도, 연결
6	(주)대우건설	8조 4,132억	5	별도, 연결
7	현대엔지니어링(주)	7조 6,770억	7	별도, 연결
8	롯데건설(주)	6조 5,158억	8	별도, 연결
9	에이치디씨현대산업개발(주)	6조 1,593억	9	별도, 연결
10	에스케이건설(주)	5조 1,806억	11	별도, 연결
11	(주)한화건설	3조 7,169억	12	별도, 연결
12	(주)호반건설	3조 5,029억	10	-
13	(주)태영건설	2조 6,879억	14	별도, 연결
14	(주)반도건설	2조 2,364억	13	-
15	중흥토건(주)	2조 1,955억	17	-
16	삼성엔지니어링(주)	2조 1,078억	25	별도, 연결
17	대림건설(주)	1조 8,089억	-	별도
18	계룡건설산업(주)	1조 8,011억	18	별도, 연결
19	코오롱글로벌(주)	1조 7,643억	19	별도, 연결
20	한신공영(주)	1조 7,226억	16	별도, 연결

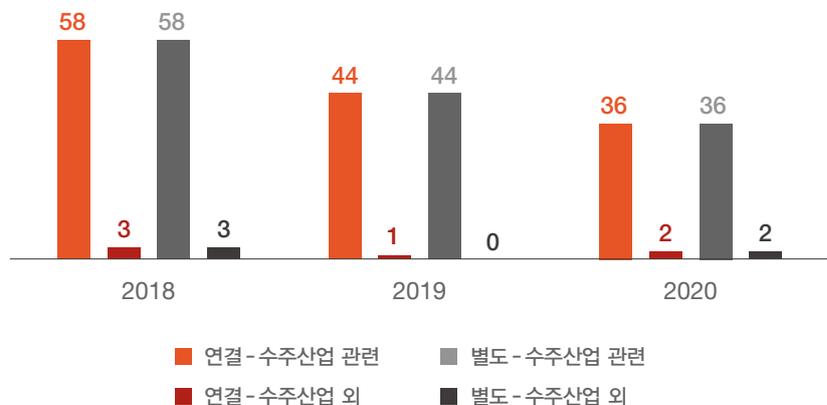
## Number of KAMs

- 수주산업 관련 KAM 기재유형은 회계감사 실무지침 2016-1의 우선 고려 대상 항목인 아래 5가지 항목에서 주로 기재되고 있음.
  - ① 투입법에 따른 수익인식 등 기업의 회계정책
  - ② 공사예정원가에 대한 추정의 불확실성
  - ③ 산정된 공사진행률의 적절성
  - ④ 미청구공사금액 회수가능성에 대한 평가
  - ⑤ 공사변경에 따른 회계처리의 적절성
- 국내 도급 순위 상위 20개 회사 중 KAM 기재의무가 없는 비상장사를 제외한 모든 회사가 별도 및 연결 감사보고서에 수주산업 불확실성 관련 1개 이상 KAM을 공시함.
- 위 회사는 평균 2.4개의 KAM을 감사보고서상 기재하였으며 3개년 동안 수주산업 KAM 우선고려 항목과 관련되지 않은 KAM 기재 사항은 6개로 수주산업 우선 고려항목 공시사항에 비해 매우 적은 비중을 차지함.

국내 도급순위 상위 20개사  
평균 KAM 개수  
(2018~2020)

연도	평균 KAM 개수	
	별도	연결
2018년	3.1	3.1
2019년	2.2	2.2
2020년	1.9	1.9
<b>3개년 평균</b>	<b>2.4</b>	<b>2.4</b>

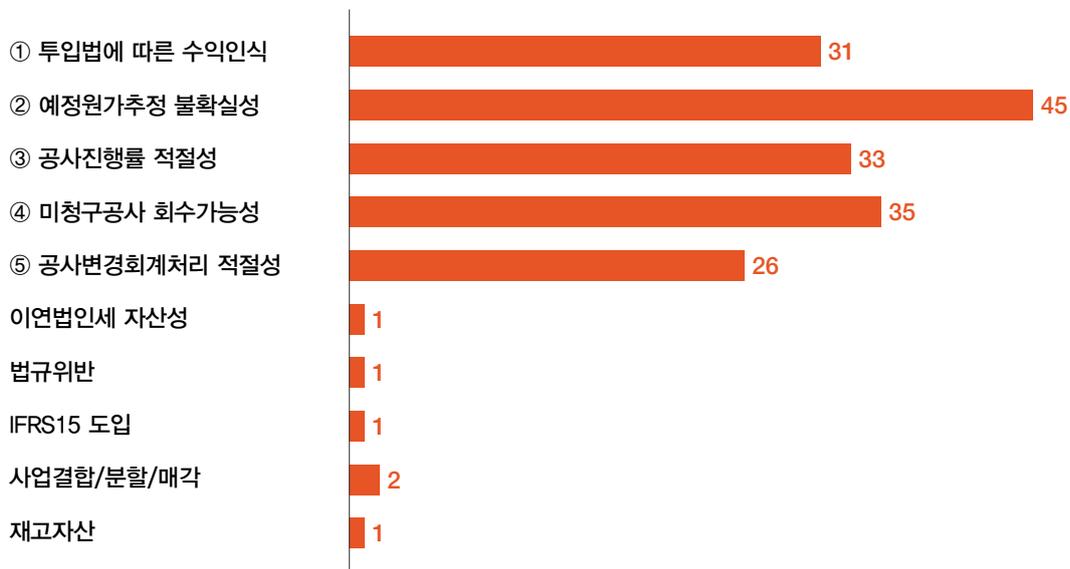
국내 도급순위 상위 20개사  
연도별 KAM 개수  
(2018~2020)



## Topic of KAMs

- 연결감사보고서의 KAM 144개, 별도감사보고서 KAM 143개에 대하여 KAM 유형별 Topic을 분석함.
- 최근 감사보고서상 수주산업 관련 여러 핵심감사사항을 통합하여 1개의 KAM으로 기재하므로 1개의 KAM이 여러가지 사항을 다루는 경우 중복하여 표시함.
- 리서치 결과, 수주산업 감사 시 고려되는 불확실성에 관한 우선고려 5가지 항목이 대부분을 차지
- 수주산업 이외에 기재된 KAM 사항은 법규위반, IFRS 1115호 도입, 사업결합·분할·매각 등이었으며 각사의 상황에 따른 추가 고려요소들이 KAM으로 선정됨.

### Topics of KAM reported 2018~2020 (연결)



## 시사점

● 국내 도급순위 상위 20개 회사 중 KAM 공시 의무가 있는 17개 회사 모두 수주산업 불확실성과 관련된 KAM을 공시하였으며 특히 '공사예정원가에 대한 추정의 불확실성'은 조사대상 회사 모두 별도 및 연결감사보고서에 공통적으로 기재하고 있음.

● ● 2015년 금감원 수주산업 대책 발표 이후, 수주산업에 조기 도입된 KAM 및 이와 관련된 회계감사실무지침 우선고려항목 영향으로 수주산업 상장사 KAM 선정은 매우 유사한 항목으로 선정됨. KAM 평균 개수 등을 고려해 볼 때, 우선고려항목 이외에 KAM 선정 사유가 되는 사항이 KAM으로 선정되지 않을 위험은 없는지 감사인 및 회사의 지배기구는 주의를 기울일 필요가 있음.



## 해외 수주산업 KAM 현황 및 시사점

### ■ 리서치 범위

- ENR 紙 발표 2020년 Global Top 10 건설사의 Annual Report를 대상으로 함
- 우측의 표는 Global 수주산업 미디어인 Engineering News-Record에 랭크된 2020년 상위 10개 해외 건설사이며 상위 Top 10에 랭크 된 건설사 중 9개사는 유럽 국가의 건설사. 나머지 1개사의 경우 미국 기업으로 미국의 경우 KAM이 의무사항이 아니며, KAM이 의무사항인 유럽 기업의 경우 대부분의 회사들은 평균적으로 3~4건 KAM 항목을 공시함

순위	소재 국가	Global Top 10 건설사	KAM 개수
1	스페인	ACS	4건
2	독일	HOCHTIEF	4건
3	프랑스	VINCI	4건
4	프랑스	BOUYGUES	3건
5	오스트리아	STRABAG SE	2건
6	스웨덴	SKANSKA AB	3건
7	영국	TECHNIPFMC	3건
8	스페인	FERROVIAL	4건
9	미국	BECHTEL	*
10	프랑스	EIFFAGE	3건

Source: ENR.com 및 Annual Report

\*미국 Bechtel사의 경우 공시내역 없음

## Topic of KAMs

- KAM을 공시한 모든 건설사들은 '수주산업 투입법에 따른 수익인식' 항목을 KAM으로 공시하였다.
- 다음으로 '자산손상' 항목을 8개사에서 공시하여 뒤를 이었으며, 대부분 영업권 및 종속기업 투자주식과 관련된 자산손상 항목임.
- 소송 및 중재와 관련된 총당부채 인식과 관련된 항목 또한 KAM으로 선정되어 4개사에서 공시하였으며, 이연법인세 자산성 평가와 관련된 항목은 3개사에서 공시

KAM 항목	공시 현황
수주산업 투입법에 따른 수익인식	9개사
자산손상	8개사
소송총당부채	4개사
이연법인세 자산성 평가	3개사
기타	3개사
PPA	1개사
종속기업 취득	1개사
중단영업 및 매각예정자산 평가	1개사

Source: Annual Report

## 시사점

● 수주산업을 영위하는 해외 건설사의 KAM 현황은 국내 대규모 상장사와 대체적으로 유사. 다만, 국내 건설사에서는 기재하지 않은 소송총당부채의 경우 10개사 중 4개사에서 공시한 점에 주목할 필요가 있음.

● ● 해외 건설사의 경우 소송과 중재가 빈번하며, 금액적으로도 재무제표에 유의적인 영향을 미칠 수 있는 항목임에 따라, 소송총당부채의 적정성에 대한 검토를 KAM 항목으로 선정할지 여부도 적극적으로 고려할 필요가 있음.

## 주요 KAM Audit Procedures

<b>ACS</b> 스페인	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소송충당부채 인식의 적절성 분석</li> <li>• 공시 내역과 수익인식 기준의 정합성 검토</li> </ul> <p>*핵심감사절차로 특정 프로젝트를 risk based로 선정함을 언급</p>
<b>HOCHTIEF</b> 독일	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법적 리스크 발생 확률에 대한 회사의 추정치 검토</li> <li>• 공사손실충당금 검토 (추가 손실 여부 검토 수행)</li> <li>• 현장실사 수행</li> </ul> <p>*핵심감사절차로 특정 프로젝트를 risk based로 선정함을 언급</p>
<b>VINCI</b> 프랑스	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사손실충당금 검토 수행</li> <li>• 소송충당부채 인식의 적절성 분석 수행</li> </ul> <p>*핵심감사절차로 특정 프로젝트를 risk based로 선정함을 언급</p>
<b>BOUYGUES</b> 프랑스	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현장실사 수행 및 현장 공무원과 인터뷰 수행</li> </ul>
<b>STRABAG SE</b> 오스트리아	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공시 내역과 수익인식 기준의 정합성 검토</li> </ul> <p>*핵심감사절차로 특정 프로젝트를 risk based로 선정함을 언급</p>
<b>SKANSKA AB</b> 스웨덴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소송충당부채 인식과 관련하여 법무팀 인터뷰 수행</li> <li>• 회사 제시 추정치 및 관련 증빙 검토를 통한 공사손실충당금 검토</li> <li>• 공시 내역과 수익인식 기준의 정합성 검토</li> </ul>
<b>TECHNIPFMC</b> 영국	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소송충당부채 인식과 관련하여 법무팀 인터뷰 수행</li> <li>• 향후 발생 예정원가의 세부 내역을 징구하여 총예정원가 추정의 합리성 검토</li> <li>• 유사 프로젝트의 총예정원가와 비교 분석하여 총예정원가 추정 합리성 검토</li> <li>• 공사손실충당금 검토 수행 (잠재적 L/D 파악)</li> <li>• 소송충당부채 검토 수행 (우발약정 검토)</li> </ul> <p>*핵심감사절차로 특정 프로젝트를 risk based로 선정함을 언급</p>
<b>FERROVIAL</b> 스페인	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 회사 경영진이 계약과 관련된 리스크를 모니터링 방식 분석 수행</li> <li>• 소송충당부채 검토 수행 (우발약정 검토)</li> <li>• 공시 내역과 수익인식 기준의 정합성 검토</li> </ul>
<b>EIFFAGE</b> 프랑스	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사손실충당금 검토 수행 (잠재적 L/D 파악)</li> <li>• 소송충당부채 검토 수행 (우발약정 검토)</li> <li>• 계약금액이 상대적으로 작거나 위험이 낮은 계약과 관련 고객의 포트폴리오 분석 수행 (중대한 계약적 변경 및 비정상적인 기여 등)</li> </ul> <p>*핵심감사절차로 특정 프로젝트를 risk based로 선정함을 언급</p>

## 시사점

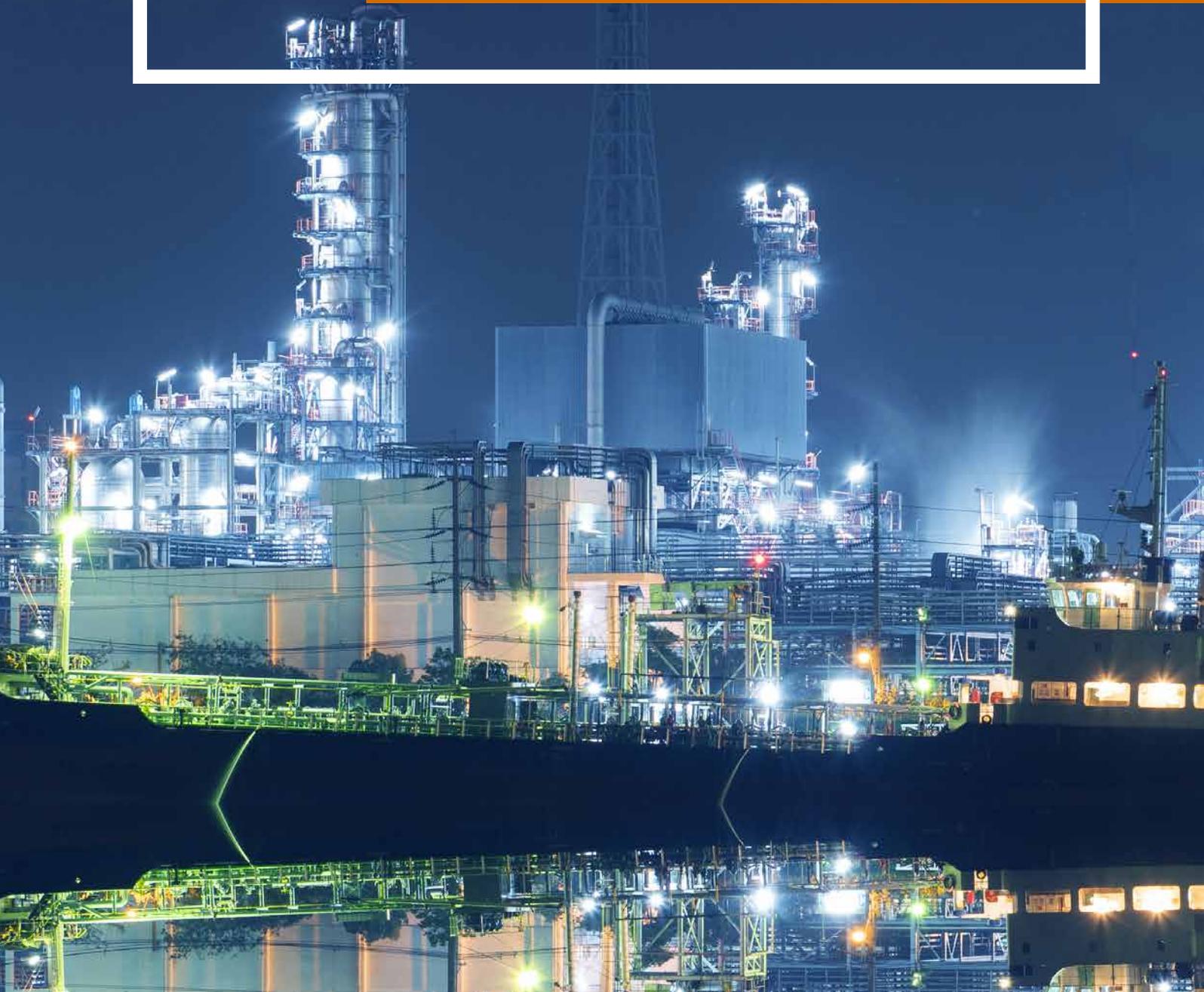
● KAM에 기재된 국내 기업과 해외 기업을 비교하였을 때, 기본적으로 총계약 수익, 총예정원가, 공사 진행률 산정의 적절성을 확인하는 감사절차의 경우 Top 10에 랭크된 모든 건설사들은 감사 절차로 관련 내부통제 절차를 이해 및 평가하였으며, 계약서 검토 등의 문서 대사와 인터뷰를 수행

● ● 해외 건설사들의 감사 절차 중 국내 건설사 대비 KAM 감사절차로 선정되지 않은 항목은 회계상 진행률과 발주처 보고 공정을 간의 차이의 적정성이 있으며, 대부분 공사 진행률 재계산을 KAM 감사절차로 선정하지 않음. 한편, 해외 건설사들 중 6개사가 공사손실충당부채 산정의 적절성을 KAM 감사 절차로 공시

● ● ● 핵심감사절차 수행시 질적·양적인 특성을 고려하여 프로젝트를 선정하여 수행함을 표현 (핵심감사사항 영역을 불확실성이 높은 주요 계약이라고 한정한 국내 주요 상장사와의 차이)



# 수익 (IFRS15)



## 변동대가와 변동대가 추정치의 제약

### Background

**사례 1.** 건설회사 알파는 초고층 빌딩을 건설 중에 있다. 건설 과정에서 지반 침하로 추가 작업이 발생하였으며, 이로 인해 계약공기 대비 3개월의 공기 지연이 확실하게 예상된다. 지반 침하의 원인소재 규명에는 상당한 시간이 소요될 것으로 예상되나, 계약상 L/D(지연 배상금) 조건은 계약공기 1일 지체시마다 20만 USD이다.

**사례 2.** 건설회사 베타는 수력발전소를 건설 중에 있으며, 해당 프로젝트는 격오지에서 수행하는 업무이고, 특수 공정들이 다수 포함되어 있다. 발주처와 회사는 업무의 난이도를 고려하여 특정 공정을 조기 달성 시 Incentive를 제공한다. Ph1에 적용되는 Incentive는 5백만 USD이며, 회사는 50%의 확률로 달성 가능할 것으로 예측한다.

### Guidance

#### 변동대가 추정치의 제약 (IFRS 1115.56)

변동대가와 관련된 불확실성이 나중에 해소될 때, 이미 인식한 누적 수익 금액 중 유의적인 부분을 되돌리지(환원하지) 않을 가능성이 매우 높은(highly probable) 정도까지만 문단 53에 따라 추정된 변동대가(금액)의 일부나 전부를 거래가격에 포함한다.

**이 경우 회사가 거래가격에서 제외하거나, 포함할 금액은 어떻게 산정해야 하는가?**

### Solution

거래가격에 변동대가 포함되는 경우, 고객으로부터 받을 금액이 환원되지 않을 가능성이 매우 높은 정도까지를 추정하여 거래가격에 반영하여야 한다.

따라서, 거래가격이 Fix되지 않을 수 있는 L/D(지체상금)의 발생가능성과 성공보수 Condition 달성 가능성을 결산기마다 추정하여 그 금액이 환원되지 않을 가능성이 매우 높은(highly probable) 정도까지만 거래가격에 반영하여야 한다.

상기 사례에서 건설회사 알파가 수행하는 공사에서 공기지연이 확실하게 예상됨에 따라 L/D 가능성을 고려하여 환원되지 않을 가능성이 매우 높은 금액까지만 수익을 인식해야 한다. 건설회사 베타의 경우는 Incentive의 달성 가능성이 50%로 판단하고 있음에 따라, 해당금액을 거래가격에 반영해서는 안된다.

## 기업의 수행 정도를 나타내지 못하는 투입물의 영향

### Background

건설회사 찰리(주)는 EPC(Engineering, Procurement, Construction) 계약을 통해 복합화력발전소를 건설 중에 있다.

계약조건 상 회사는 발전소의 핵심설비인 주기기 조달 업무도 수행하고 있으며, 해당 주기기는 (주)델타에서 제작한다.

주기기가 설치에 대한 책임은 찰리(주)에게 있으며, 설치 이전 발주처의 별도의 검수과정은 존재하지 않는다.

또한, 찰리(주)는 주기기의 최초 설계과정에 함께 참여하였으며, 매월 제작 업체인 (주)델타가 작성하는 공정보고서에 대한 리뷰 절차를 통해 공정률의 적정성을 검토하는 process를 운영하고 있다.

### Guidance

#### 투입법의 조정사항 (IFRS 1115.B19(2))

발생원가가 기업이 수행의무를 이행할 때 그 진척도에 비례하지 않는 경우, 이 상황에서 기업의 수행 정도를 나타내는 최선의 방법은 발생원가의 범위까지만 수익을 인식하도록 투입법을 조정하는 것일 수 있다.

- (가) 재화가 구별되지 않는다.
- (나) 고객이 재화와 관련된 용역을 제공받을 때 보다 유의적으로 이른 시점에 그 재화를 통제하게 될 것으로 예상된다.
- (다) 이전되는 재화의 원가가 수행의무를 완전히 이행하기 위해 예상되는 총 원가와 비교하여 유의적
- (라) 기업이 제삼자에게서 재화를 조달하고 그 재화의 설계와 생산에 유의적으로 관여하지 않는다.

**이 경우 회사가 진행매출 인식 시, 주기기 구매 발생원가를 포함하여 수익을 인식해야 하는가?**

### Solution

진행기준 매출 계산시 투입법을 적용함에 있어, 기업이 수행의무를 이행할때 그 진척도에 비례하지 않는 발생원가가 존재하는 경우, 해당 발생원가에 상응하는 금액은 거래가격에서 제외하여야 한다.

사례에서 건설회사 찰리(주)는 주기기 최초 설계시에 참여하고, 매월 생산 과정에 대한 리뷰절차를 통해 제작업체인 (주)델타에 유의적인 관여를 하고 있는 것으로 볼 수 있다.

따라서, 주기기 금액은 총공사예정원가에 포함되어 진행률 산정에 적용되는 원가로 볼 수 있을 것이며 반영되는 원가는 (주)델타의 작업진행정도에 근거한 원가가 합리적인 것이다.

이렇듯, 회사의 유의적인 관여 정도를 파악해서 진행매출 산정을 검토해야 할 것이며, 관련된 process는 내부통제절차를 통해 운영하는 것이 적절할 것이다.

## 유의적인 금융요소

### Background

수주산업을 영위하는 회사는 계약조건에 따라 공정의 진행 전 공사선수금을 수령하였다.

계약조건에 따르면 진행 전 수령한 공사선수금은 추후 공사 진행에 따라 발주처에 기성 청구 시 일정비율만큼 공제된다.

회사는 수령한 공사선수금을 계약부채로 인식하였으며, 계약조건에 따라 계약부채에서 대체하여 공사 수익을 인식하였다.

### Guidance

#### 유의적인 금융요소 (IFRS 1115.60)

거래가격을 산정할 때, 계약 당사자들 간에 합의한 지급시기 때문에 유의적인 금융효익이 고객이나 기업에 제공되는 경우 화폐의 시간가치가 미치는 영향을 반영하여 대가를 조정한다.

금융지원 약속이 계약에 분명하게 기재되어 있든지 또는 그 약속을 계약 당사자들이 합의한 지급조건에서 암시되는지에 관계없이, 유의적인 금융요소가 있을 수 있다.

이 경우 회사는 유의적인 금융요소가 있는 공사선수금을 어떻게 회계처리 하여야 하는가?

### Solution

회사는 약속한 용역을 고객에게 이전할 때(또는 이전하는 대로) 그 고객이 현금으로 결제했다면 지급하였을 가격으로 수익을 인식하기 위해, 유의적인 금융요소에 해당하는 금액을 반영하여 계약부채로 인식하는 선수금을 조정하여야 한다.

이 때 유의적인 금융요소에 해당하는 금액을 산출하기 위해 적용하는 할인율은 고객이나 기업이 제공하는 담보나 보증 및 당사자의 신용 특성을 고려하여 계약 개시시점에 기업과 고객이 별도 금융거래를 한다면 반영하게 될 할인율을 사용하며, 계약 개시 이후에는 상황이 달라져도 그 할인율을 새로 수정하지 않는다.

다만, 계약을 개시할 때 용역 이전 시점과 대가 지급시점 간의 기간이 1년 이내일 것으로 예상하는 경우 실무적 간편법을 적용하여 대가를 조정하지 않을 수 있다.

금융요소의 유의적인 판단은 각사 규모에 따라 일관성 있게 적용할 필요가 있다.

## 자체분양 회계처리

### Background

회사는 주택법 등의 관계 법령과 아파트 표준공급계약서에 따라 자체분양 사업을 진행하고 있다.

아파트 표준공급계약서에 따르면, 고객은 1차 중도금 납부기일 이후에는 회사의 동의 없이 분양계약을 해제할 수 없으며, 1차 중도금 납부기일 이전에 분양계약을 해제하면 분양대금 총액의 10% 상당액은 위약금으로 회사에 귀속된다.

계약 개시시점에 1차 중도금 납부 시점의 아파트 건설 공정률은 9%가 될 것으로 예상된다.

### Guidance

#### [2017- I - KQA015] K-IFRS 제1115호 도입시 자체 분양공사의 수익인식 방법 질의

고객에 대하여 수행 완료한 부분에 대해 집행 가능한 지급청구권 보유하고 있다고 볼 수 있는가?

→ 고객이 계약을 종료할 수 있는 기간 중에는 고객이 계약을 종료하는 경우에 기업이 받을 권리가 있는 위약금으로 적어도 기업이 그 시점까지 수행을 완료한 부분에 대하여 보상할 수 있고, 고객이 계약을 종료할 수 없는 기간 중에는 고객이 계약의 해제를 요청하더라도 계약상 약속한 재화나 용역을 고객에게 계속 이전할 수 있는 권리가 기업에 있고 고객에게 그 대가의 지급을 요구할 수 있다면, 기업회계기준서 제1115호 문단 35(3)에 따라 지금까지 수행을 완료한 부분에 대한 지급청구권이 기업에 있다.

회사는 기간에 걸쳐 이행하는 수행의무를 적용하여, 진행기준에 따라 수익을 인식할 수 있는가?

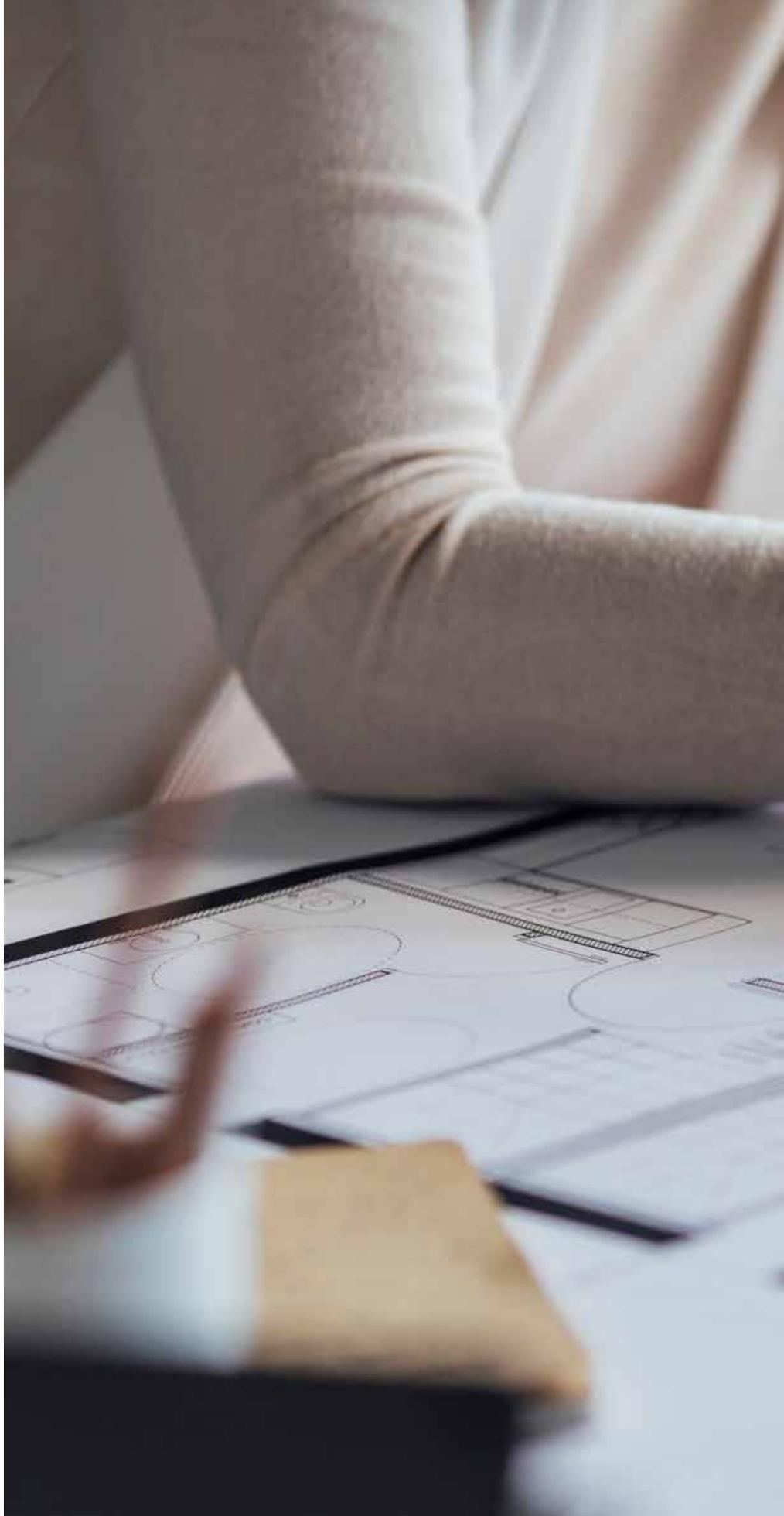
### Solution

아파트 분양계약의 경우 건설중인 자산은 일반적으로 기업 자체에 대체 용도가 없을 것이므로, 집행 가능한 지급청구권을 회사가 보유하는 경우 기간에 걸쳐 수익을 인식할 수 있다.

상기의 사례와 같이, 고객이 계약을 해제할 수 있는 권리를 보유하고 있는 기간(1차 중도금 납부 이전) 동안 계약 해제 시 회사에 귀속될 위약금으로 해제 시점까지 수행을 완료한 부분(공정률 등)을 보상할 수 있고 1차 중도금 납부 이후 기간에는 고객에게 계약해제권이 없으므로 집행가능한 청구권이 회사에 있다고 볼 수 있다.

그러나, 회사가 수행을 완료한 부분(공정률 등)은 시간의 경과에 따라 증가하므로, 전체 계약기간 내내 회사가 집행가능한 지급청구권을 보유하고 있는지 정확히 판단하기 위해서는 회사가 처한 상황, 법률적으로 유효한 계약해제 기간의 해석 등에 대한 면밀한 검토가 필요하다.

또한, 한시점에 이행하는 수행의무로 판단되는 계약은 준공까지 진행매출로 인식되지 못할 가능성이 높음에 유의해야 한다.



A close-up photograph of a person's hands in a white business suit, holding a grey marker with an orange tip. The person is positioned over a desk covered with architectural blueprints. The background is softly blurred, showing more of the desk and the person's arm. A white rectangular frame is superimposed over the image, containing a red rectangular box at the bottom left with the text '리스 (IFRS16)'.

## 리스 (IFRS16)

## 소액 리스의 결정

### Background

수주산업을 영위하는 회사는 각 프로젝트별로 건설장비 및 비품 등의 리스 중 소액으로 판단되는 리스 계약을 다수 체결하고 있다.

### Guidance

IB8. 소액 기초자산의 예로는 태블릿·개인 컴퓨터, 소형 사무용 가구, 전화기를 들 수 있다.

B6. 새것일 때 일반적으로 소액이 아닌 특성이 있는 자산이라면, 해당 기초자산 리스는 소액자산 리스에 해당하지 않는다. 예를 들면 자동차는 새것일 때 일반적으로 소액이 아닐 것이므로, 자동차 리스는 소액자산 리스에 해당하지 않을 것이다.

6. 단기리스나 소액 기초자산 리스에 문단 22~49의 요구사항을 적용하지 않기로 선택한 경우에 리스이용자는 해당 리스에 관련되는 리스료를 리스기간에 걸쳐 정액 기준이나 다른 체계적인 기준에 따라 비용으로 인식한다.

이 경우 회사는 소액자산의 기준을 회사의 정책으로 별도로 적용할 수 있는가?

### Solution

리스이용자가 기초자산 그 자체를 사용하여 효익을 얻거나 리스이용자가 쉽게 구할 수 있는 다른 자원과 함께 그 자산을 사용하여 효익을 얻을 수 있고 다른 자산에 대한 의존도나 상호관련성이 매우 높지는 않아야 소액 기초자산 리스로 식별될 수 있으며,

소액리스는 기초자산이 새 것일 때의 가치가 약 US\$5,000 이하인 것으로, 해당 기준서 문단 B5의 조건을 충족하는 리스를 말한다. (제1116호 문단 BC100)

→ 소액자산 금액기준: 기업의 규모에 따라 다르게 적용할 수는 없다.

## 단기 리스의 결정

### Background

건설사는 프로젝트별로 다양한 건설장비를 리스하는데, 그 중 단기여부를 계약별로 추적하는 것은 리스 기준서를 적용하는 효익보다 관련원가를 초과함

### Guidance

- 단기리스에 대한 선택은 사용권이 관련되어 있는 기초자산의 유형별로 한다. 기초자산의 유형은 기업의 영업에서 특성과 용도가 비슷한 기초자산의 집합이다. 소액 기초자산 리스에 대한 선택은 리스별로 할 수 있다.
- 리스이용자는 보고기간의 다음 금액을 공시한다.
  - 문단 6을 적용하여 회계처리하는 단기리스에 관련되는 비용. 1개월 이하인 리스기간에 관련되는 비용은 이 비용에 포함할 필요가 없다.

이 경우 회사는 단기 리스에 대하여 어떻게 분류하는 것이 효율적인가?

### Solution

단기리스의 적용은 기초자산의 유형별로 적용해야 된다. 기초자산의 유형은 기업의 영업에서 특성과 용도가 유사한 기초자산의 집합을 의미한다.

단기리스 적용시 재무효과 산출에서는 제외되나 주석사항에 단기리스로 인한 연간 비용효과를 기재해야 한다. 따라서 기초자산 유형별로 일반적인 계약기간이 1년을 초과할 가능성이 큰 자산유형은 단기리스를 적용하지 않는 것이 실무적으로 더 효율적일 수 있으며,

건설장비 등 일반적으로 단기로 계약하는 자산유형의 경우에는 단기리스로 지정하고 별도로 관리하는 것이 관리 측면에서 효율적일 것으로 판단된다.

## 용역계약과 리스계약의 식별

### Background

가나건설은 진행 중인 프로젝트 현장에서 필요한 건설장비들을 임차계약을 통해 사용하고 있다.

신규 임차계약 건에는 덤프트럭과 지게차 등 사용시간에 비례하여 임차료가 부과되는 이동장비에 대한 임차계약이 존재하며, 회사는 다른 건설장비 임차계약건과 동일하게 리스이용자 입장에서의 회계처리를 수행하였다.

### Guidance

IASB는 용역계약에서 생기는 것과는 다른 권리 및 의무가 리스에서 생긴다고 결론 내렸다. 이는 문단 BC22에서 기술하는 바와 같이, 리스이용자는 기초자산을 사용할 수 있는 시점에 사용권자산을 얻고 통제하기 때문이다. (IFRS 16 BC32)

이와 달리, 전형적인 용역계약에서 고객은 계약 개시시점에 자신이 통제할 자산을 획득하지 못한다. 그 대신에 고객은 용역이 수행되는 때에만 용역을 획득한다. 따라서 고객은 보통 그때까지 제공된 용역에 대해서만 지급할 무조건적인 의무가 있다. 더욱이 비록 용역계약을 이행하는 데 흔히 자산을 사용할 필요가 있겠지만, 일반적으로 그 이행은 계약기간 내내 고객이 그 자산을 사용할 수 있게 만들 필요는 없다. (IFRS 16 BC34)

**이동장비(지게차 등)와 관련된 임차계약에 대하여 리스로 회계처리 하는 것이 적절한가?**

### Solution

계약에서 대가와 교환하여, 식별되는 자산의 사용통제권을 일정기간 이전하게 한다면 그 계약은 리스이거나 리스를 포함한다. 사용통제권의 이전은 이용자가 사용기간 내내 자산의 사용으로 생기는 경제적 효익의 대부분을 얻을 권리가 있고, 사용기간 내내 식별되는 자산의 사용을 지시할 권리가 있음을 의미한다.

이동장비에 대한 임차계약의 경우 사용료가 사용시간에 비례하므로 용역이 수행되는 때에만 용역 산출물을 획득하게 되는 용역계약으로 분류하는 것이 적절할 것이다. 따라서 자산에 대한 이용자의 사용통제권이 계약기간 내내 존재한다고 볼 수 없으며, 계약 내용에 따라 이동장비가 특정되지 않거나 공급자가 자산을 대체할 실질적인 권리가 있을 가능성 또한 배제할 수 없다.

이에 따라, 용역계약에 대해 리스기준서에 따른 회계처리를 수행하는 것은 적절하지 않다.

## 공동시공(JV) 현장의 리스계약

### Background

수주산업의 경우 업종 특성상 타 건설사와의 공동시공을 수행하는 프로젝트가 다수 존재한다.

현장에서 사용하는 유형자산 항목에 대하여 리스계약 체결시, 리스계약에 서명한 공동영업자는 공동영업의 계약상 약정에 따라 리스 원가 중 다른 공동영업자의 몫을 회수할 권리가 있다.

### Guidance

공동영업자는 공동영업에 대한 자신의 지분과 관련하여 다음을 인식한다.

(1) 자신의 자산. 공동으로 보유하는 자산 중 자신의 몫을 포함한다. (2) 자신의 부채. 공동으로 발생한 부채 중 자신의 몫을 포함한다. (3) 공동영업에서 발생한 산출물 중 자신의 몫의 판매 수익 (4) 공동영업의 산출물 판매 수익 중 자신의 몫 (5) 자신의 비용. 공동으로 발생한 비용 중 자신의 몫을 포함한다. (IFRS 11 문단 20)

공동영업자는 공동영업에 대한 자신의 지분에 해당하는 자산, 부채, 수익 및 비용을 특정 자산, 부채, 수익 및 비용에 적용하는 기준서에 따라 회계처리한다. (IFRS 11 문단 21)

리스계약에 서명한 공동영업자의 부채 인식은 어떻게 고려되어야 하는가?

### Solution

공동영업에서 그 영업자의 지분과 관련하여, IFRS 11 문단 20 (2)에서는 공동영업자에게 '자신의 부채(공동으로 발생한 부채 중 자신의 몫을 포함)'를 인식하도록 요구한다. 따라서 공동영업자는 다음의 부채 모두를 식별하고 인식한다. (a) 공동영업에서 공동영업자의 지분과 관련하여 발생한 부채 (b) 공동약정의 다른 당사자들과 공동으로 부담하는 부채 중 자신의 몫

공동영업자가 부담하는 부채와 공동으로 부담하는 부채를 식별할 때, 공동약정에 관련되는 법률에 대한 검토를 포함하여, 공동영업에 관련되는 모든 계약상 약정의 조건을 평가해야 한다.

공동약정 상 공동영업을 만족한다면, 사용권자산, 리스부채 및 관련 손익을 약정상 해당하는 부분만큼 인식한다. 다만, 회사의 지위가 Leading company이고 계약의 직접적인 당사자로서 제 3자와의 리스계약 체결시, 회사는 리스계약으로 발생한 의무를 단독으로 부담하여야 한다. 이에 따라 리스부채는 전체 금액을 인식하며, 사용권자산의 경우 리스자산에 대한 사용통제권 이전 여부를 고려해야 한다.

사용통제권이 유지될 경우 다른 공동영업자로부터 변제를 받을 때의 회계처리와 유사해야 할 것이며, 사용통제권이 공동영업으로 이전될 경우 전대리스로 회계처리를 수행해야 할 것이다.

# 상가건물 임대차보호법 관련 리스기간 및 리스료

## Background

상가건물임대차보호법에 따라 대상이 되는 임차인(리스이용자)은 10년의 기간동안 계약갱신요구권을 법적으로 보장받는다.

『상가임대차보호법 제 10조 2』 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

## Guidance

리스기간을 산정하고 리스의 해지불능기간의 길이를 평가할 때, 계약의 정의를 적용하여 계약이 집행 가능한(enforceable) 기간을 산정한다. 약간의 금액을 부담하면 리스이용자와 리스제공자가 각각 다른 당사자의 동의 없이 리스를 종료할 권리를 가지는 경우에 그 리스를 더는 집행할 수 없다. (IFRS 16 문단 B34)

리스를 연장하거나 종료하는 선택권은 하나 이상의 다른 계약적 속성(예: 잔존가치보증)과 결합되어 그 선택권의 행사 여부에 관계없이 리스이용자가 리스제공자에게 실질적으로 같은 금액의 최소 현금 수익이나 고정 현금 수익을 보장하는 경우가 있다. 그러한 경우에 문단 B42의 실질적인 고정리스료에 대한 지침에도 불구하고, 리스이용자가 리스 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실하거나 종료선택권을 행사하지 않을 것이 상당히 확실하다고 본다. (IFRS 16 문단 B38)

리스기간 산정시 임대차보호법에 따른 계약갱신요구권은 어떻게 고려되어야 하는가?

## Solution

리스기간을 산정할 때는 계약이 집행가능한(enforceable) 기간을 산정하여야 하며 집행가능한 권리를 판단함에 있어 계약서 이외에 관련된 법률이나 규정도 고려할 필요도 있다. 현행 상가건물임대차보호법에 따른 계약갱신요구권은 임차인(리스이용자)이 집행가능한 연장선택권에 해당하므로 리스기간 산정시 계약갱신요구권, 즉 연장선택권의 행사가 상당히 확실한지를 고려하여야 한다.

연장선택권의 행사가 상당히 확실한지는 기준서 제 1116호 문단 B37~B40에서 기술하는 바와 같이 경제적 유인이 생기게 하는 관련되는 사실 및 상황을 모두 고려하여야 한다. 이러한 고려사항의 예로는 리스료, 리스개량, 리스 종료 원가, 기초자산의 중요성, 과거 관행 등이 있을 것이다.



금융상품 (IFRS9)

## 계약자산의 기대신용손실

### Background

수주산업을 영위하는 회사는 고객과에 계약에 따라 계약을 수행한 정도를 투입법에 따라 측정하여 매출을 인식하고 있다.

지급청구권에 해당하는 금액을 수취채권(공사미수금)으로 인식하며, 수취채권 이외 계약을 수행한 정도에 따라 계약자산(미청구공사), 계약부채(초과청구공사)를 인식한다.

또한 계약에 따라 고객으로 선수금을 수령한 경우 계약자산과 상계하여 표시하고 있다.

한편, 회사는 실무적 간편법에 따라 채무불이행 확률을 사용하여 전체기간 기대신용손실을 적용하고 있다.

### Guidance

수행 정도와 고객의 지급과의 관계에 따라 그 계약을 계약자산이나 계약부채로 재무상태표에 표시하며, 대가를 받을 무조건적인 권리는 수취채권으로 구분하여 표시한다.

계약자산은 기업회계기준 제1115호 문단107에 따라 계약자산의 손상 여부는 기업회계기준서 제1109호에 따라 평가한다.

기업회계기준서 제1109호 문단 5.5.15에 따라 유의적인 금융요소가 없는(또는 유의적인 금융요소가 있으나 회계정책으로 선택한 경우) 매출채권, 계약자산은 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정한다.

**이 경우 회사는 계약자산(미청구공사)의 손상을 어떻게 평가해야 하는가?**

### Solution

계약자산의 경우 매출채권, 리스채권과 같이 유의적인 금융요소를 포함하지 않는다면, 간편법으로 전체기간 기대신용손실모형을 적용한다. 유의적인 금융요소를 포함한다면 회계정책에 따라 전체기간 신용손실모형 또는 일반모형에 따른 신용위험을 모니터링 하는 방법을 선택하여 적용할 수 있다.

기업회계기준서 제 1109호는 기대신용손실을 측정할 때 실무적 간편법을 사용할 수 있도록 하며, 총당금 설정률 표를 사용한 매출채권의 기대신용손실의 계산을 이러한 실무적 간편법의 예로 들고 있다. 계약자산은 공사미수금과 동일한 고객 혹은 고객집단에서 발생하므로, 채무불이행 확률도 동일하다고 가정하는 것도 계약자산의 채무불이행 확률을 평가하는 한가지 방법이 될 수 있다.

또한 과거 신용손실 경험상 서로 다른 고객부분이 유의적으로 서로 다른 손실양상을 보이는 경우에는 부문별로 적절하게 묶어서 평가하는 방법도 허용하고 있다. 자산을 묶는 데 사용할 수 있는 기준의 예로서 지역적 위치, 상품형태, 고객등급, 담보나 거래신용보험, 고객형태(도매상이나 소매상)를 들 수 있다.

## 공제조합 출자금의 금융상품 분류

### Background

수주산업을 영위하는 회사는 사업활동에 필수적으로 요구되는 건설공제조합에 출자금을 납입하고 해당 사업을 중단하기 전까지는 동 출자금을 유지해야 한다.

동 출자금은 납입자가 해당 사업을 중단하는 경우 탈퇴하며 반환을 요구할 수 있다.

### Guidance

BC5.21 IFRS 9에서는 단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자의 가치 변동을 기타포괄손익에 표시하는 취소 불가능한 선택을 허용한다. IASB는 특정 상황에서 뜻가능금융상품(또는 발행자가 청산하는 경우에만 거래 상대방에게 지분비율에 따라 발행자의 순자산을 인도해야 하는 의무를 발행자에게 부과하는 금융상품)이 자본으로 분류된다는 점을 언급하였다. 그러나 IASB는 그러한 상품은 지분상품의 정의를 충족하지 않는다는 점을 주목하였다.

지분상품은 IAS 32에서 정의되며, 금융상품이 지분상품으로 분류되기 위해서는 금융부채에 해당하는 계약상 의무를 포함하고 있지 않아야 하며, 자기지분상품으로 결제되는 계약의 경우 확정 수량 대 확정 금액의 조건을 충족해야 한다.

이러한 출자금은 금융자산의 어떤 분류가 적용되는가?

### Solution

출자금을 납입 받은 기금·조합·협회 등의 입장에서 투자자의 탈퇴 시 환매에 따른 현금의 지급 의무를 부담하는 경우 동 출자금은 자본이 아닌 금융부채에 해당하므로 투자자도 지분상품으로 구분하지 못하고 지분상품에만 적용되는 기타포괄손익-공정가치 지분상품 분류로의 선택을 적용할 수 없다.

탈퇴 시 환매되는 금액이 기금·조합·협회의 잔여재산에 대한 출자자의 몫이거나, 출자 기간 중 성과에 대한 배분을 받거나, 손해배상에 따른 손실을 부담하는 등 원금과 이자 현금흐름에 해당하지 않는 현금흐름이 포함된다면 동 출자금은 당기손익-공정가치 금융자산으로 분류되어 공정가치로 측정하고 평가손익을 당기손익으로 인식한다.

단, 입회비 성격으로 출자 이후 현금흐름에 대한 권리를 보유하지 않고 금융자산의 정의를 충족하지 않는 경우 무형자산에 해당할 수 있다.



# 약정 및 보증공시



## 대여금 약정

### Background

건설사(시공사)는 일반적으로 주택 공사 시 조합(시행 주체)과 사업추진비, 조합운영비, 이주비대여 등에 대한 대여금약정을 체결하고 있다.

- (1) 사업추진비: 일정 한도까지는 무이자로 대여하며, 한도 초과분에 대해서는 유이자로 대여하는 약정 존재한다.
- (2) 조합운영비: 공사기간 동안 매월 조합운영비 대여하며 약정상 대여 한도가 기재되는 경우도 존재한다.
- (3) 이주비대여: 조합원이 이주비를 대여받고자 할 경우, 소유 토지를 담보로 대여하는 금전소비대차계약을 체결한다.

### Guidance

의무를 이행하기 위한 자원의 유출 가능성이 회박하지 않다면 보고기간 말에 우발부채의 분류별로 그 특성을 공시하고 실무적으로 적용할 수 있는 경우에는 다음의 내용을 공시한다. (IAS 37 문단 86)

신용위험을 일으키는 활동과 이와 관련된 신용위험에 대한 최대 익스포저의 예는 다음과 같다. (IFRS 7 문단 B10)

- (4) 대출약정기간에 철회할 수 없거나 중요한 부정적인 변화가 생겨야만 철회할 수 있는 대출약정을 체결하는 일. 이 경우 발행자가 대출약정을 현금이나 다른 금융상품으로 차액결제 할 수 없다면 신용위험에 최대 노출되는 정도는 약정금액 전체이다. 이는 사용되지 않은 한도가 미래에 사용될지가 불확실하기 때문이다. 이 경우 신용위험에 최대 노출되는 정도는 부채로 인식한 금액보다 유의적으로 클 수 있다.

경영진은 대여금 약정을 어떻게 공시해야 하는가?

### Solution

건설사(시공사)가 조합(시행주체)과 체결한 대여금약정에 대해 신용위험과 유동성위험 공시목적로는 위험에 노출되는 최대금액으로 공시해야 한다.

아래 사례와 같은 대여 약정을 공시할 필요가 있음

"당사는 보고기간말 현재 XX사업 등과 관련하여 시행사 및 조합과 YYY백만원(전기말 ZZZ백만원)을 한도로 무이자 대여금약정을 체결하고 있으며, AAA백만원(전기말 BBB백만원)을 초과하는 사업비에 대해 연이자율 0%~0%로 CCC백만원을 한도로(전기말 DDD백만원) 이자부 대여금 약정을 체결하고 있습니다."

시공사는 아파트 등 주택 사업 도급계약시 발주처인 조합(시행주체) 등과 다양한 금전 대여 약정을 체결함에 따라 약정사항의 완전성을 파악하는 것이 중요하다.

## PF 지급보증

### Background

건설 시행사가 금융기관과 Project Financing 방식으로 차입 약정 존재 시, 건설회사(시공사)가 시행사의 PF채무에 연대하여 채무를 부담하기로 하는 약정이 존재한다.

### Guidance

의무를 이행하기 위한 자원의 유출가능성이 희박하지 않다면, 우발부채에 대한 주식 공시가 요구됨 (IAS 37 문단 86)

신용위험을 일으키는 활동과 이와 관련된 신용위험에 대한 최대 익스포저의 예는 다음과 같다. (IFRS 7 문단 B10)

(4) 대출약정기간에 철회할 수 없거나 중요한 부정적인 변화가 생겨야만 철회할 수 있는 대출약정을 체결하는 일. 이 경우 발행자가 대출약정을 현금이나 다른 금융상품으로 차액결제 할 수 없다면 신용위험에 최대 노출되는 정도는 약정금액 전체이다. 이는 사용되지 않은 한도가 미래에 사용될지가 불확실하기 때문이다. 이 경우 신용위험에 최대 노출되는 정도는 부채로 인식한 금액보다 유의적으로 클 수 있다.

경영진은 PF 지급보증을 어떻게 공시해야 하는가?

### Solution

PF 지급보증의 경우, 건설사가 시행사의 PF채무에 대한 연대보증은 신용위험이나 유동성위험에 전액 노출되어 있으므로 보증률을 고려한 전체 한도와 실행잔액을 필수적으로 공시해야 한다.

연대보증 사실에 대한 주기 등 추가 설명 기재 가능하며, 상환금액은 재차입이 불가능하다면 상환액에 대한 신용위험에 노출여부와 회사지분 해당액은 선택적으로 공시 가능하다.

PF지급보증에 대한 공시사례는 아래 문구 참고

"당사는 보고기간말 현재 다수의 시행 및 조합 사업 프로젝트 등의 차입금과 관련하여 XXX백만원(전기말 XXX백만원)을 한도 지급보증을 제공하고 있으며, 차입금 실행잔액은 XXX백만원(전기말 XXX백만원)입니다."

## 책임준공

### Background

건설회사의 책임으로 공사도급계약서에 정한 공사기간 이내에 책임 준공하는 약정이 존재한다.

### Guidance

의무를 이행하기 위한 자원의 유출 가능성이 희박하지 않다면 보고기간 말에 우발부채의 분류별로 그 특성을 공시하고 실무적으로 적용할 수 있는 경우에는 다음의 내용을 공시한다. (IAS 37 문단 86)

- (1) 문단 36~52에 따라 측정된 재무적 영향의 추정 금액
- (2) 자원의 유출 금액 또는 시기와 관련된 불확실성의 정도
- (3) 변제 가능성

경영진은 책임준공에 대한 내용을 어떻게 공시해야 하는가?

### Solution

통상적으로 책임준공약정 이행의 강제성을 높이기 위하여 책임준공 미이행시 건설사에 조건부 채무인수 의무 또는 손해배상 의무 등을 부여하므로 이에 대한 내용을 공시해야 한다.

책임준공에 대한 공시 사례는 아래의 문구 참고

"당사는 보고기간말 현재 다수의 시행 및 조합 사업 프로젝트 등과 관련하여 XXX백만원(전기말 XXX백만원)을 한도로 책임준공 미이행시 조건부 채무인수 또는 손해배상약정을 체결하고 있으며, 관련 차입금 실행잔액은 XXX백만원(전기말 XXX백만원)입니다."

## 차입금 기한이익 상실

### Background

회사의 회사채, 차입금 및 PF보증 등과 관련한 일부 약정에서 회사의 신용등급 하락에 따른 기한이익상실이 발생한다.

또한, 해외금융기관과의 차입약정 중 일부는 부채비율, 이자보상배율, 유동비율 유지 등의 기타 조항에 따른 기한이익 상실이 발생한다.

### Guidance

기업의 신용등급이 하락하는 경우 등 상환시기를 앞당기는 조건을 포함하는 금융상품 보유시 관련 유동성위험을 공시 (K-IFRS 7 문단 B11F(6))

의무를 이행하기 위한 자원의 유출 가능성이 희박하지 않다면 보고기간 말에 우발부채의 분류별로 그 특성을 공시하고 실무적으로 적용할 수 있는 경우에는 다음의 내용을 공시한다. (IAS 37 문단 86)

- (1) 문단 36~52에 따라 측정된 재무적 영향의 추정 금액
- (2) 자원의 유출 금액 또는 시기와 관련된 불확실성의 정도
- (3) 변제 가능성

경영진은 차입금 기한이익 상실을 어떻게 공시해야 하는가?

### Solution

신용등급의 하락으로 인해 부채의 기한이익상실 가능성이 있는 경우에는 회사에 유동성위험을 초래할 수 있는 우발상황에 해당하므로, 관련 내용에 대하여 주석으로 공시해야 한다.

기한이익 상실에 대한 사례는 아래의 문구 참고

〈신용등급 조건〉

보고기간말 현재 당사의 회사채, 차입금 및 부동산 PF보증 등과 관련된 일부 약정에는 당사의 신용등급이 BBB0로 하락시 XXX백만원(전기말 XXX백만원)의 기한이익상실 사유가 있습니다.

〈기타 조건〉

보고기간말 현재 당사의 해외금융기관과의 차입약정 중 일부는 연결재무제표기준 각 차입약정에서 정의하는 부채비율(330%, 350%) 유지, 이자보상배율(180%, 200%, 250%) 유지, 순자산에서 무형자산을 제외한 자산규모(1,650,000백만원, 1,800,000백만원) 유지, 유동비율(100%) 유지 등 조항을 포함합니다. 상기 조항을 포함하는 약정금액은 XXX백만원(전기말 XXX백만원)이며, 해당 조항을 위반하는 경우 해당 차입약정의 기한이익상실 사유가 있습니다. 다만, 기한이익상실 사유 발생시 대주의 요청이 있을 경우에만 상환 의무가 존재합니다.

## 자금보충

### Background

자금보충 약정은 PF대출의 기한이익상실, 만기시 대출원리금 미상환, 유동화회사의 자금부족 발생 등으로 인하여 유동화증권 상환재원이 부족한 경우, 건설회사가 해당 부족자금을 대여하는 형태로 이루어진다.

건설사의 자금보충 의무 이행 적시성을 담보하기 위하여, 자금보충 미이행시 채무를 인수하기로 약정하는 조건부 채무인수의무를 부담하기도 한다.

### Guidance

기업의 신용등급이 하락하는 경우 등 상환시기를 앞당기는 조건을 포함하는 금융상품 보유시 관련 유동성위험을 공시 (K-IFRS 7 문단 B11F(6))

의무를 이행하기 위한 자원의 유출 가능성이 희박하지 않다면 보고기간 말에 우발부채의 분류별로 그 특성을 공시하고 실무적으로 적용할 수 있는 경우에는 다음의 내용을 공시한다. (IAS 37 문단 86)

- (1) 문단 36~52에 따라 측정된 재무적 영향의 추정 금액
- (2) 자원의 유출 금액 또는 시기와 관련된 불확실성의 정도
- (3) 변제 가능성

경영진은 자금보충에 대한 약정을 어떻게 공시해야 하는가?

### Solution

건설사의 자금보충 약정으로 자원의 유출가능성이 희박하지 않음에 따라 필수적으로 공시해야 한다.

자금보충에 대한 공시사례는 아래의 문구 참고

"당사는 보고기간말 현재 XXX 등 SOC법인과 시행사의 차입금 등과 관련하여 XXX백만원(전기말 XXX백만원)을 한도로 자금보충 및 자금제공 등의 신용보강을 제공하고 있으며, SOC법인의 필수 사업경비 부족 시 자금을 보충할 의무를 부담하고 있습니다."

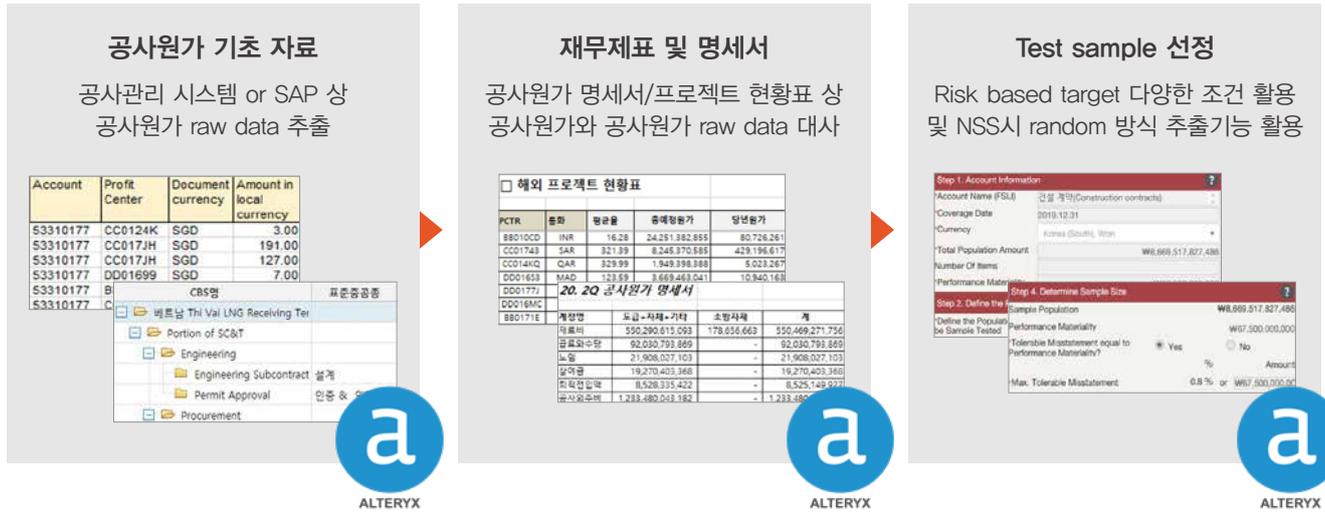


## 수주산업 감사시 Digital 활용 소개

# Digital 활용 소개

## Digital Case

- Alteryx를 활용하여 발생원가 감사 절차시 데이터 가공, 분석, sample 선정에 활용



- Alteryx를 활용한 프로젝트별 발생원가 입증 감사 절차

- 발생원가 기초자료와 공사현황표상 프로젝트별 원가, 공사원가 명세서상 세목별 원가 Alteryx로 비교 대사
- ①의 절차를 통해 모집단의 신뢰성 확보 후, Alteryx로 Target 및 NSS 선정 (이후 매분기 활용)

# Alteryx를 활용한 투입원가 분석

## Background

수주산업의 경우 Project 별로 원가 투입 및 진행률 산정 후 매출액이 계산 되기 때문에, 정확한 원가의 귀속이 이루어지지 않을 경우 매출의 왜곡이 발생할 수 있다.

특히 회계감사 실무지침 2016-1에 따르면 '수주산업 투입법에 따른 수익인식'은 KAM의 필수사항이기 때문에 프로젝트별로 원가를 관리하는 것은 매우 중요하다.

## Guidance

정확한 원가의 귀속이 이루어지는지를 확인하기 위한 좋은 방법은, Project 별로 당기 투입된 원가 분석을 수행하는 것이다.

예를 들면, 공사가 완료된 Project에 투입된 원가가 있는지 확인하거나, Project 별로 각 세목별 전기대비 또는 예정원가 대비 투입액을 비교하는 등의 검토를 수행할 수 있다.

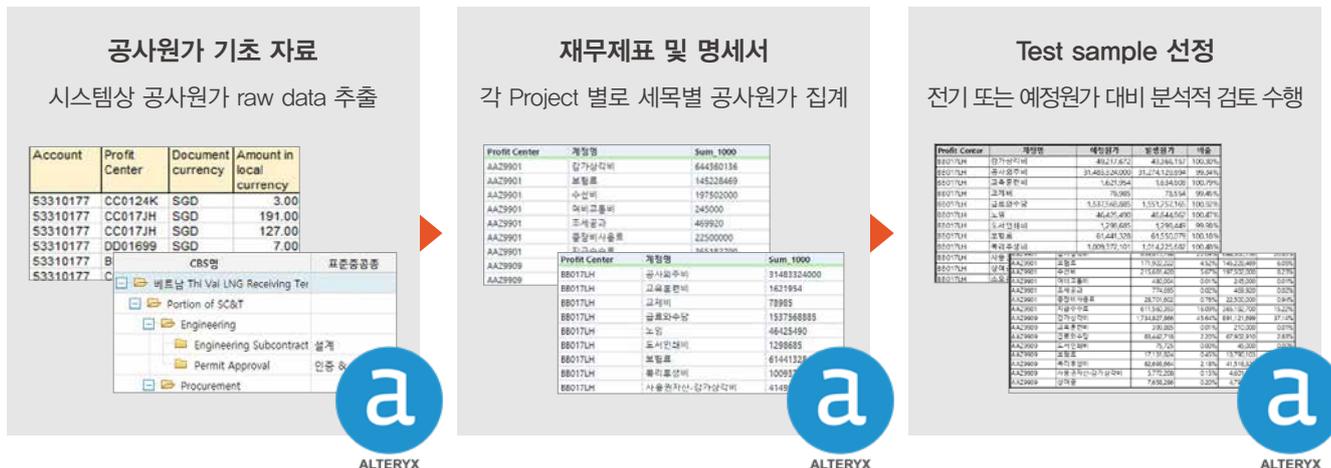
그렇다면 경영진은 어떻게 이런 Data 분석을 수행할 수 있는가?

## Solution

Bigdata 분석 Tool인 Alteryx를 사용하면, 누구나 쉽게 Data 분석을 수행할 수 있다. Alteryx는 기존의 Data 분석 Tool과는 다르게 코드 사용을 최소화하고, 작업을 시각화하여 Workflow 작성을 통해 손쉽게 Bigdata 분석을 수행할 수 있도록 한다.

Alteryx를 이용한다면 대용량의 공사원가 raw data에 대해서도 각 Project 별로 세세한 분석적 검토가 가능할 것이다.

### ■ Alteryx를 활용한 투입원가 분석 방법





## Contacts

이 승 환, Partner

+82 2 3781 9863

seung-whan.lee@pwc.com

변 장 원, Director

+82 2 709 4764

byun.jang-won@pwc.com



[www.samil.com](http://www.samil.com)

S/N: 2105A-BR-020

© 2021 Samil PricewaterhouseCoopers. All rights reserved. "PricewaterhouseCoopers" refers to Samil PricewaterhouseCoopers or, as the context requires, the PricewaterhouseCoopers global network or other member firms of the network, each of which is a separate and independent legal entity.