

17. 임대주택건설사업자의 임대후분양주택에 관한 회계처리

자료제공 : 건설교통부

1. 목적

이 해석은 임대주택법에 의하여 임대주택건설사업자가 임대 후 분양을 목적으로 건설·공급하는 공공건설임대주택의 회계처리에 대한 세부사항을 정함을 목적으로 한다.

- (1-1) 임대주택건설사업자 이외의 임대사업자가 임대 후 분양을 목적으로 공공건설임대주택을 건설·공급하는 경우에는 이 해석을 준용한다.
- (1-2) “공공건설임대주택”이라 함은 임대주택법의 규정에 의하여 임대주택건설사업자가 국민주택기금에 의한 자금을 장기저리로 용자받아 건설·공급하는 임대주택을 말한다.

2. 임대후분양주택의 회계처리

- 가. 임대주택건설사업자가 임대 후 분양을 목적으로 임대주택을 건설·임대·분양하는 경우에는 임대차의 성격과 건설·분양의 성격을 동시에 가지고 있는 바, 임대차에 관한 회계처리는 리스회계처리준칙을 준용한다.
- 나. 임대 후 분양을 목적으로 공공건설임대주택을 건설하여 임대차계약을 체결한 경우 임대개시 시점(계약 후 입주가능시점을 말한다. 이하 같다) 및 임대기간 중에 다음의 요건을 모두 충족하는 경우에 당해 임대차계약은 리스회계처리준칙 4. 나 2)의 염가구매선택권이 있는 것으로 보아 금융리스로 분류하며, 그렇지 아니한 경우에는 운용리스로 분류한다.
 - 1) 사업시행 단지별로 입주비율(임대차계약을 체결하고 실제로 입주하였거나 임대보증금을 완납한 후 입주가능한 상태를 기준으로 산출한 비율을 말한다. 이하 같다)이

90%이상일 것

2) 임대개시 시점 또는 대차대조표일 현재의 당해 임대주택의 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세)과 산정가격 중 낮은 가격이 입주자모집 시점의 당해 주택가격 보다 높을 것(“산정가격”, “주택가격”은 임대주택법시행규칙에서 정하는 바에 의한다)

다. 임대주택의 매출손익은 임대의무기간 종료 후 분양전환되는 시점에서 인식한다.

라. 임대의무기간 중 임대차계약이 해지되거나 임대의무기간 종료후 분양되지 아니한 경우로써 다음의 1에 해당하는 경우에는 금융리스를 운용리스로 변경하여 회계처리한다. 이 경우 임대기간동안 계상하지 아니한 감가상각비누계액 중 전기이전분 해당액은 전기이월이익잉여금에서 가감한다.

1) 사업시행 단지별로 입주비율이 90%미만으로 된 경우

2) 당해 임대주택의 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세) 및 산정가격이 입주자모집 시점의 당해 주택가격보다 하락한 경우

(2-1) 임대차계약이 리스회계처리준칙상 금융리스로 분류되기 위해서는 실질적인 계약해지 금지조건이 부과되어 있어야 하는 바, 임차인의 입장에서 지급임차료가 매우 낮고, 임대의무기간 종료 후 염가구매선택권을 가지게 될 경우에는 임차인이 임대차계약서상의 위약금을 부담하면서까지 계약해지는 하지 않을 것으로 보아 실질적인 계약해지금지조건이 있다고 본다.

(2-2) 공공건설임대주택은 통상 낮은 가격으로 택지가 공급되고, 장기저리의 국민주택기금이 지원되며, 각종 세제혜택이 부여되어 있을 뿐만 아니라 분양전환가격이 건설원가(“건설원가”는 임대주택법시행규칙에서 정하는 바에 의한다)와 분양결정일의 감정평가액의 산술평균가액으로 결정된다. 또한 정상적인 경제환경하에서 주택건축비와 택지비가 지속적으로 상승하는 것이 일반적이므로 주택가격이 상승할 것으로 예상되는 바, 임대주택의 단지별 입주비율이 90%이상이고, 임대개시 시점 또는 대차대조표일 현재의 당해 임대주택의 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세)과 산정가격 중 낮은 가격이 입주자모집 당시의 당해 주택가격보다 높은 경우에는 임대의무기간 종료 후 염가구매선택권을 가진다고 볼 수 있다.

(2-3) 단지별 입주비율이 90%에 미치지 못하거나 임대개시 시점 또는 대차대조표일 현재의 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세) 및 산정가격이 입주자모집 시점의 당해 주택

가격보다 하락한 경우에는 임대 의무기간 종료 후 주택가격 상승에 따르는 시세차익을 기대하기 곤란할 것이므로 임차인이 분양받을 가능성이 크지 않아 옆가구매선택권이 없다고 보는 것이 타당하다.

(2-4) 입주비율이 90%이상인 상태에서 90%미만으로 떨어지거나 당해 임대주택의 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세) 및 산정가격이 하락하는 경우에는 옆가구매선택권이 상실된 것으로 보아 금융리스에서 운용리스로 변경된 것으로 회계처리 한다. 이 경우 회계변경으로 인한 누적효과는 전기이월이익잉여금에서 가감한다.

(2-5) 금융리스로 보아 회계처리하는 경우에 임대 의무기간 종료 후 분양전환가격이 공정가액보다 낮음에도 불구하고 분양이 지체되는 경우에는 단기간 내에 분양될 것이 거의 확실하므로 임대 의무기간 종료일이 속하는 회계연도 말까지는 당초의 금융리스가 지속되는 것으로 본다. 다만, 다음 회계연도 말까지 장기간 미분양상태로 남아 있는 경우에는 영구임대사업으로 전환한 것으로 보아 운용리스를 준용하여 회계처리 하여야 한다. 이 경우 금융리스를 운용리스로 전환하는 것은 정당한 회계처리방법의 변경으로 보아 이로 인한 누적효과는 전기이월이익잉여금에서 가감한다.

3. 대차대조표의 표시

가. 임대주택자산은 임대주택용지, 미완성임대주택, 임대주택토지, 완성임대주택, 임대주택 및 임대주택채권 등으로 세분하여 유동자산과 고정자산 사이에 별도의 항목으로 기재한다.

나. 임대주택건설을 위해 취득·보유중인 택지는 임대주택용지의 과목으로, 임대주택 건설비용(건설자금이자 포함한다)은 미완성임대주택의 과목으로 분류하고, 준공시점에 이를 임대주택토지와 완성임대주택의 과목으로 재분류한다.

다. 임대개시 시점 및 임대기간 중에 당해 임대주택이 금융리스에 해당되는 경우에는 임대주택토지 및 완성임대주택을 임대주택채권의 과목으로 재분류하고, 운용리스에 해당되는 경우에는 완성임대주택을 임대주택주택의 과목으로 재분류한다.

라. 관련법령에 의한 표준임대보증금(임차인이 부담하는 최소 임대보증금) 및 관련규정에 의해 승인을 받는 등 임대 의무기간중에 실질적으로 상환하지 아니하는 전환임대보증금

을 초과하여 임차인으로부터 임대보증금 명목으로 받는 금액은 예수보증금의 과목으로 하여 표준임대보증금 및 전환임대보증금과 별도로 구분하여 부채에 표시한다.

마. 임대차계약이 금융리스에 해당하는 경우에는 당해 임대차계약과 관련되는 국민주택기금차입금과 표준임대보증금 및 전환임대보증금은 당해 임대주택채권금액을 한도로 하여 당해 임대주택채권에서 차감하는 형식으로 표시한다.

바. 금융리스로 분류되는 임대차계약 외의 경우에는 당해 임대차계약과 관련되는 국민주택기금차입금과 표준임대보증금 및 전환임대보증금을 현재가치로 평가한 금액을 고정부채로 표시하고, 명목가액과 현재가치와의 차액을 임대자산조정 및 현재가치할인차금의 과목으로 하여 관련 임대자산과 국민주택기금차입금, 표준임대보증금 및 전환임대보증금에서 각각 차감하는 형식으로 표시한다. 이 경우 임대자산은 명목가액을 기준으로 하여 감가상각을 하고, 현재가치할인차금상각액은 임대자산조정과 상계처리 한다.

사. 다음과 같은 사항을 주석으로 기재한다.

- 1) 열가구매선택권 여부를 판단할 수 있는 단지별 입주비용, 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세), 산정가격 등 임대주택자산 관련사항
- 2) 국민주택기금차입금, 표준임대보증금 및 전환임대보증금의 현재가치평가에 적용한 이자율 및 기간, 회계처리방법 등

(3-1) 임대주택사업의 특수성을 보다 잘 나타내기 위하여 유동자산과 고정자산 사이에 임대주택자산을 별도로 구분하여 표시한다.

(3-2) 임대차계약이 금융리스 또는 운용리스에 해당되는지 여부에 따라 자산부채의 표시방법이 달라지게 되므로 임대주택건설사업자는 이 해석을 준용하여 금융리스 또는 운용리스 판단기준을 합리적으로 정하여 매기 계속 적용하여야 한다.

(3-3) 국민주택기금차입금은 공공건설임대주택을 건설·공급하는 경우에 한하여 장기저리로 지원되고 있고 임대기간 중에는 임대주택건설사업자 명의로 계상되어 있으나, 이자비용을 임대료에 포함하여 임차인으로부터 징수하여 국민주택기금차입금의 이자지급에 충당하고 있고, 분양전환 후에는 임차인에게 대환되는 등 동 차입금의 실질적인 원금상환 및 이자부담을 임차인이 하고 있다. 한편, 표준임대보증금 및 전환임대보증금은 분양시 분양금으로 전환될 것이고 임대의무기간 종료 후의 보증잔존가액의 선납 성격으로써 당해 임대주택채권에 대한 회수보증수단으로 볼 수 있는 바, 임대차계약이 금

율리스에 해당하는 경우에는 경제적 실질의 우선 원칙에 따라 국민주택기금차입금과 표준임대보증금 및 전환임대보증금을 당해 임대주택채권금액을 한도로 하여 당해 임대주택채권에서 차감하여 표시한다.

- (3-4) 관련법령에 의한 표준임대보증금 및 관련규정에 의해 승인을 받는 등 임대무기간중에 실질적으로 상환하지 아니하는 전환임대보증금을 초과하여, 당사자간 약정에 의하여 수취한 임대보증금은 임대무기간중에 언제든지 반환할 수 있으므로 당해 금액은 예수보증금의 과목으로 하여 부채로 계상한다.
- (3-5) 금융리스로 분류되는 임대차계약 외의 경우 국민주택기금차입금과 표준임대보증금 및 전환임대보증금은 임대무기간 종료일을 만기로 보아 주택은행의 1년 만기 정기예금 이자율을 적용하여 현재가치로 평가하고 현재가치할인차금은 유효이자율법을 적용하여 상각한다. 이 경우 임대무기간 종료일을 만기로 보는 이유는 임대무기간 종료 후에는 국민주택기금차입금을 임차인에게 대환하거나 상환할 수 있으며, 표준임대보증금 및 전환임대보증금도 반환될 수 있기 때문이다. 한편 임대주택법에 의거 주택가격의 산정 등에 적용되는 이자율이 주택은행의 1년만기 정기예금이자율이므로 당해 이자율을 동종시장이자율로 보아 현재가치 평가시 적용할 이자율로 한다.

4. 손익계산서의 표시

가. 임대료수익은 영업수익(또는 매출액)으로 계상하고, 기간의 경과에 따라 실현되는 것으로 한다. 다만, 중소기업기본법에 의한 중소기업에 해당하는 경우에는 회수기일이 도래한 날에 실현되는 것으로 할 수 있다.

나. 임대차계약이 금융리스에 해당하는 경우에는 당해 임대료수익 중 국민주택기금차입금이자 명목으로 수령한 임대료상당액을 예수금으로 계상한 후 국민주택기금차입금이자 지급시 동 예수금에서 차감하고, 나머지 임대료수익은 임대주택채권이자수익의 과목으로 하여 영업수익(또는 매출액)으로 계상한다.

다. 임대차계약이 운용리스에 해당하는 경우에는 당해 임대료수익 중 국민주택기금차입금이자 명목으로 수령한 임대료상당액을 별도의 구분없이 임대료수익의 과목으로 하여 영업수익(또는 매출액)으로 계상하고, 당해 국민주택기금차입금이자 이자비용의 과목으로

로 하여 영업비용(또는 판매비와 관리비)으로 계상한다.

- (4-1) 임대료수익의 인식과 관련하여 중소기업에 대하여는 기업회계기준 제89조의 규정에 따라 회수기일도래기준을 적용할 수 있다.
- (4-2) 금융리스로 회계처리함에 있어 국민주택기금차입금에 대한 이자는 명목상으로 임대료에 포함하여 징수하고 있지만 임차인인 입주자가 실질적으로 이를 부담하고 있으므로 임대료에 포함하여 수취한 당해 국민주택기금차입금이자는 경제적 실질에 따라 예수금으로 처리한 후 이자 지급시 동 예수금에서 차감한다.
- (4-3) 운용리스로 회계처리함에 있어 국민주택기금차입금이자에 대한 운용리스계약에 대한 영업비용의 성격이 있으므로 영업외비용으로 계상하지 아니한다.
- (4-4) 임대기간 중 받는 임대료 수익은 임대주택채권에 유효이자율을 적용한 이자수익으로 보아 임대주택채권이자수익의 과목으로 하여 영업수익(또는 매출액)으로 계상한다.

5. 시행일

이 해석은 1999. 12. 29일부터 시행한다.

6. 경과조치

- 가. 이 해석 시행일 이후 준공하는 공공건설임대주택에 대하여 이 해석을 적용한다. 다만, 이 해석 시행일 이전에 준공된 공공건설임대주택에 대하여도 이 해석을 적용할 수 있다.
- 나. “가”의 단서 규정을 적용하는 경우에는 회계변경으로 인한 누적효과를 전기이월이익잉여금에 가감하고, 기업회계기준 제73조의 규정을 준용하여 관련내용을 주석으로 기재한다.
- 다. 재무제표는 기업회계기준 제5조제2항의 규정에 불구하고 이 해석을 처음으로 적용하는 회계연도에는 당해 회계연도분만 작성할 수 있다.

(사례 1) 임대차계약이 금융리스로 분류되는 경우의 회계처리

- 임대주택의 1가구당 금액 예시

- 97. 1. 1 : 택지취득 300
- 97. 1. 1~99. 12. 31(건설기간) : 총건설원가 1300
- 98. 1. 1 : 국민주택기금지원금 300
- 99. 1. 1 : 입주자 모집비용 10
- 임대무기기간 : 5년(2000. 1. 1~2004. 12. 31)
- 2000. 1. 1(준공일=임대개시시점)
 - 사업시행 단지별 입주비율 : 95%
 - 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세) : 2500
 - 산정가격 : 2000
 - 입주자모집당시의 임대주택 주택가격 : 1800
- 임대보증금
 - 표준임대보증금 : 200
 - 전환임대보증금 : 100
 - 예수보증금 : 50
- 매년 임대료수익 : 2(국민주택기금차입금이자 0.2 포함)
- 2004. 12. 31 : 분양가격 1850
- 주택은행의 1년 만기 정기예금이자율 : 7%
- 국민주택기금차입금, 표준임대보증금 및 전환임대보증금에 대한 현재가치
 - 2000. 1. 1 현재가치 : 600×0.7130 (5년, 7% 현재가계수) = 427.8

현재가치할인차금상각표

일 자	현재가치할인차금상각액	현재가치잔액
2000. 1. 1		427.800
2000. 12. 31	$427.800 \times 7\% = 29.946$	457.746
2001. 12. 31	$457.746 \times 7\% = 32.042$	489.788
2002. 12. 31	$489.788 \times 7\% = 34.285$	524.073
2003. 12. 31	$524.073 \times 7\% = 36.685$	560.758
2004. 12. 31	$560.758 \times 7\% = 39.242$	600.000

차) 현금및현금등가물 1200

대) 매출 1850

표준임대보증금 200

전환임대보증금 100

예수보증금 50

국민주택기금차입금 300

매출원가 1600

임대주택채권 1600

※ 2000. 12. 31 대차대조표 표시

임대주택채권 1600 (국민주택기금차입금) (300) (표준임대보증금) (200) (전환임대보증금) (100)	
--	--

[사례 2] 임대차계약이 운용리스로 분류되는 경우의 회계처리

- 임대주택 1가구당 금액 예시

- 97. 1. 1 : 택지취득 300
- 97. 1. 1~99. 12. 31(건설기간) : 총건설원가 1300
- 98. 1. 1 : 국민주택기금지원금 300
- 99. 1. 1 : 입주자 모집비용 10
- 임대무기기간 : 5년(2000. 1. 1~2004. 12. 31)
- 2000. 1. 1(준공일=임대개시시점)
 - 사업시행 단지별 입주비율 : 80%
 - 공정가액(감정평가금액 또는 주위시세) : 2500
 - 산정가격 : 2000
 - 입주자모집당시의 임대주택 주택가격 : 1800
- 임대보증금

- 준임대보증금 : 200
- 전환임대보증금 : 100
- 예수보증금 : 50
- 매년 임대료수익 : 2(국민주택기금차입금이자 0.2포함)
- 2004. 12. 31 : 분양가격 1850
- 주택은행의 1년만기 정기예금이자율 : 7%
- 주택은행의 1년 만기 정기예금이자율 : 7%
- 국민주택기금차입금, 표준임대보증금 및 전환임대보증금에 대한 현재가치
 - 2000. 1. 1 현재가치 : 600×0.7130 (5년, 7% 현가계수) = 427.8

현재가치할인차금상각표

일 자	현재가치할인차금상각액	현재가치잔액
2000. 1. 1		427.800
2000. 12. 31	$427.800 \times 7\% = 29.946$	457.746
2001. 12. 31	$457.746 \times 7\% = 32.042$	489.788
2002. 12. 31	$489.788 \times 7\% = 34.285$	524.073
2003. 12. 31	$524.073 \times 7\% = 36.685$	560.758
2004. 12. 31	$560.758 \times 7\% = 39.242$	600.000

- 1997. 1. 1 택지(임대주택용지)를 구입하는 경우
 - 차) 임대주택용지 300
 - 대) 현금및현금등가물 300
- 1997. 1. 1 ~ 1999. 12. 31 (건설기간) 중 총건설원가가 발생하는 경우
 - 차) 미완성임대주택 1300
 - 대) 현금및현금등가물 1000
 - 매입채무 300
- 1998. 1. 1 국민주택기금을 지원받는 경우
 - 차) 현금및현금등가물 300
 - 대) 국민주택기금차입금 300
- 1999. 1. 1 입주자 모집시 모집비용이 발생하고 임대보증금의 일부를 받는 경우
 - 차) 판매비와관리비(입주자모집비) 10
 - 대) 현금및현금등가물 10

현금및현금등가물 40

임대선수금* 40

* 표준임대보증금의 20%로 가정

- 2000. 1. 1임대주택을 준공하는 경우

차) 완성임대주택* 1300

대) 미완성임대주택 1300

임대주택토지 300

임대주택용지 300

* 완성임대주택 : 준공후 입주전 임대주택

- 2000. 1. 1 임대보증금을 완납하고 임대개시(입주)하는 경우

차) 임대주택* 1300

대) 완성임대주택 1300

현금및현금등가물 310

임대주택토지 200

임대선수금 40

표준임대보증금 100

전환임대보증금 50

예수보증금 50

현재가치할인차금** 172.2

임대자산조정 172.2

* 임대주택 : 금융리스로 분류되지 않는 입주임대주택

** 2000. 1. 1 현재가치할인차금 : $600 - 427.8 = 172.2$

- 2000. 1. 1~2004. 12. 31중 매년 감가상각비를 계상하는 경우

차) 임대주택감가상각비* 32.5

대) 임대주택감가상각누계액 32.5

* 임대주택 $1300/40(\text{내용연수}) = 32.55(\text{매년감가상각비})$

- 2000. 1. 1~2004. 12. 31중 매년 현재가치할인차금상각을 하는 경우

차) 임대자산조정 29.946

대) 현재가치할인차금* 29.946

* 현재가치할인차금상각은 사례예시의 <현재가치할인차금상각표>에 따라 유효이자율
법으로 상각함(상기 분개예시는 2000. 12. 31자 현재가치할인차금상각금액임)

- 2000. 1. 1~2004. 12. 31중 매년 임대료를 받는 경우

차) 현금및현금등가물 2

대) 임대주택임대료수익 2

- 2000. 1. 1~2004. 12. 31중 매년 국민주택기금이자를 지급하는 경우

차) 이자비용 0.2

대) 현금및현금등가물 0.2

- 2004. 12. 31 임대기간종료 후 입주자에게 분양하는 경우

차) 현금및현금등가물 1200

대) 매출 1850

표준임대보증금 200

전환임대보증금 100

예수보증금 50

국민주택기금차입금 300

임대주택감가상각누계액* 162.5

임대주택 1300

매출원가 1437.5

임대주택토지 300

* 임대주택감가상각누계액 :

· $1300/40(\text{내용연수})=32.5(\text{매년 감가상각비})\times 5\text{년}=162.5$

※ 200. 12. 31 대차대조표 표시

<p>임대주택 1300 (임대자산조정) (142.254) 임대주택토지 300</p>	<p>국민주택기금차입금 300 (현재가치할인차금) (71.127) 표준임대보증금 200 (현재가치할인차금) (47.418) 전환임대보증금 100 (현재가치할인차금) (23.709)</p>
--	--

(사례 3) 임대기간중 입주비율이 변경되는 경우의 회계처리 · 1

◦ 기본사례는 [사례 1]과 동일함

◦ 2002. 12. 31 일부계약 해지 :

· 입주비율 95% → 93%

· 입주비율 95% → 85%

□ 입주비율 95% → 93%

- 2002. 12. 31 임대계약해지에 따른 위약금을 받고 해지하는 경우(입주비율이 계속 90% 이상을 유지하므로 당해 계약 해지분에 대해서만 회계처리함)

차) 현금및현금등가물 1

대) 임대계약해지이익 1

표준임대보증금 200

현금및현금등가물 350

전환임대보증금 100

임대주택채권 1600

예수보증금 50

완성임대주택감가상각누계액 97.5

완성임대주택 1300

임대주택토지 300

전기이월이익잉여금* 97.5

* 완성임대주택에 대한 과거 3년간 감가상각비 미계상액 :

· $1300/40(\text{내용연수})=32.5(\text{매년 감가상각비})\times 3\text{년}=97.5$

□ 입주비율 95% → 85%(금융리스→운용리스)

- 2002. 12. 31 금융리스가 운용리스로 전환되는 경우(입주비율이 90%이상에서 90%미만으로 하락하였으므로 금융리스로 회계처리하던 임대차계약중 미해지계약부분 85%를 운용리스로 전환하여 회계처리함)

차) 임대주택 1300

대) 임대주택채권 1600

임대주택토지 300

임대자산조정 75.927

현재가치할인차금* 75.927

임대주택감가상각누계액 97.5

전기이월이익잉여금** 97.5

* 2002. 12. 31 현재가치할인차금 $600-524.073=75.927$

** 임대주택에 대한 과거 3년간 감가상각비 미계상액 :

· $1300/40(\text{내용연수})=32.5(\text{매년 감가상각비})\times 3\text{년}=97.5$

[사례 4] 임대기간중 입주비율이 변경되는 경우의 회계처리 · 2

◦ 기본사례는 [사례 2]와 동일함

◦ 2002. 12. 31 일부계약 해지 :

· 입주비율 80% → 75%

· 입주비율 80% → 95%

□ 입주비율 80% → 75%

- 2002. 12. 31 임대계약해지에 따른 위약금을 받고 해지하는 경우(입주비율이 계속 90% 이상을 유지하므로 당해 계약 해지분에 대해서만 회계처리함)

차) 현금및현금등가물 1

표준임대보증금 200

전환임대보증금 100

예수보증금 50

완성임대주택 1300

임대자산조정 75.927

임대주택감가상각누계액* 97.5

* 2002. 12. 31 현재가치할인차금 : $600 - 524.073 = 75.927$

** 임대주택감가상각누계액 :

· $1300/40(\text{내용연수}) = 32.5(\text{매년 감가상각비}) \times 3\text{년} = 97.5$

□ 입주비율 80% → 95%(운용리스 → 금융리스)

- 2002. 12. 31 운용리스가 금융리스로 전환되는 경우(입주비율이 90%미만에서 90%이상으로 상승하므로 운용리스로 회계처리하던 임대차계약을 금융리스로 전환하여 회계처리함)

차) 임대주택채권 1600

임대자산조정 75.927

임대주택감가상각누계액 97.5

대) 임대주택 1300

임대주택토지 300

현재가치할인차금* 75.927

전기이월이익잉여금** 97.5

* 2002. 12. 31 현재가치할인차금 $600 - 524.073 = 75.927$

** 임대주택에 대한 과거 3년간 감가상각비 기계상액 :

· $1300/40(\text{내용연수}) = 32.5(\text{매년 감가상각비}) \times 3\text{년} = 97.5$