

수 신 : 수신처 참조

참 조 :

제 목 : "공동주택관리에 관한 회계감사기준" 개정 안내

1. 귀 기관(회원)의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 국토해양부는 2010년 7월 6일에 주택법 시행령 제55조의 3(관리비 등의 회계감사)을 신설하고 일정 요건에 해당될 경우 공동주택 관리주체는 반드시 외부감사를 받도록 하였습니다. 또한 시도 표준관리규약 준칙을 제정하여 재무제표의 종류, 감사보고서의 기재사항 등 회계에 관한 사항을 새로 규정하였습니다.

3. 이에 본회 감사·인증기준위원회는 동 법령과 관리규약준칙의 내용을 반영하여 현행 "공동주택관리주체의 재무제표에 대한 감사요령"을 "공동주택관리에 관한 회계감사기준"으로 개정하고, 동 내용을 본회 홈페이지(www.kicpa.or.kr → KICPA전문정보 → 감사 → 감사뉴스)에 등재하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 공동주택관리에 관한 회계감사기준 개정 개요 및 전문 1부. 끝.

수 신 처 : 금융위원회, 금융감독원, 국토해양부, 한국회계학회, 한국회계기준원,
전 회원

한국공인회계사회장



감사·인증기준위원회

공동주택관리에 관한 회계감사기준 개정개요 및 전문

한국공인회계사회 감사·인증기준위원회

개정 : 2010.10.28.

I. “ 공동주택관리주체의 재무제표에 대한 감사요령” 개정 배경

1. 공동주택관리주체 재무제표에 대한 감사의 법정감사체제 전환

국토해양부는 2010년 7월 6일 주택법 시행령 제 55조의3(관리비등의 회계감사)을 신설하여 일정 요건에 해당될 경우 공동주택 관리주체는 반드시 외부감사를 받도록 규정하였음. 이에 따라 1998년 12월 31일 이전까지 300세대 이상의 공동주택에 대하여 공동주택관리령에 따른 법정감사체제로 운영해 오다가 1999년 1월 1일부터 임의감사로 운영해 오던 공동주택관리주체의 재무제표에 대한 외부감사는, 제한적으로 다시 법정감사체제로 전환되었음.

※ 개정 주택법 시행령상 공동주택관리주체가 반드시 외부감사를 받아야 하는 경우

- ① 입주자 등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우
- ② 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우

※ 본회는 300세대 이상의 공동주택에 대하여도 외부감사를 법정화할 것을 요청하였으나, 규제관리에 관한 문제로 반영되지 아니하였음

<공동주택관리주체의 재무제표에 대한 감사업무 경과>

- 1998년 12월 31일 이전 : 구, 공동주택 관리령의 3조의 2에 의거 300세대이상의 중앙집중식 난방방식 공동주택의 관리주체는 공인회계사의 회계감사를 받도록 함.
(예외)
 - 국가, 지방자치단체 및 대한주택공사인 관리주체
 - 공동주택의 입주자 3분의 2 이상의 서면합의가 있는 경우
- 1999년 1월 1일 이후 (공동주택관리령의 개정) : 300세대이상의 공동주택 회계감사 조항이 폐지되고, 공동주택의 회계처리 및 회계감사 관련사항이 해당 공동주택의 자치규약인 “ 공동주택 관리규약”에 위임됨으로써 법정감사에서 임의감사로 변경됨 (입주민 과반수 동의 시 수행 등)
- 2010년 7월 6일 이후 : 입주자 등의 10분의 1 이상 연서하여 요구한 경우 또는 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우에는 법률상 반드시 외부감사를 받도록 전환됨

※ 한국공인회계사회는 1985년 7월 1일에 “ 공동주택관리회계감사요령” (개정 2004.3.31)을 제정하여 회원의 공동주택 감사업무에 적용하도록 하고 있음

2. “ 공동주택관리주체의 재무제표에 대한 감사요령”의 명칭 변경 필요성 등

- ① 개정 주택법 시행령의 발표와 더불어 국토해양부가 발표한 시·도 표준관리규약 준칙에 따르면 외부감사인은 한국공인회계사회가 제정한 “ 공동주택관리에 관한 회계감사기준”에 따라 공동주택의 재무제표 감사를 수행하여야 함.
- ② 이에 따라 본회는 현행 “ 공동주택관리주체의 재무제표에 대한 감사요령”을 “ 공동주택관리에 관한 회계감사기준”으로 명칭을 변경하고, 표준관리규약 준칙의 관련 내용을 기준에 반영함.

II. 주택법 시행령 및 공동주택관리규약 준칙의 주요 변경사항

(※ 유의 : 개별 공동주택이 실제로 관리규약을 채택할 때는 국토해양부의 공동주택관리규약 준칙을 부분적으로 수정하거나 변경할 수도 있음)

1. 일정 요건에 해당되는 공동주택의 외부감사를 법정화 함 (2010.7.6.부터 시행 중)

현행	개정
<신 설>	제55조의3(관리비등의 회계감사) <u>관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요구를 받은 경우에는 제55조의2제2항에 따른 사업실적서 및 결산서 등에 대하여 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 한다. 이 경우 감사인은 회계감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하여야 한다.</u> 1. <u>입주자 등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우</u> 2. <u>입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우</u>

2. 외부감사인이 감사보고서를 통해 보고할 사항을 명시함

외부감사인은 **재무제표에 대한 감사** 외에, **공동주택 관리비에 대한 법규준수 여부**에 대하여도 검토결론을 표명하도록 요구됨 (공동주택 외부감사의 실효성을 위한 본회의 반영). 또한 아파트 관리주체의 건전한 관리업무를 독려하기 위해 **관리주체의 모범사례 또는 괄목할 만한 성과** (국토해양부의 결정사항)가 있을 경우 이를 기재하도록 하였음

※ 국토해양부 공동주택관리규약 준칙

제71조 【감사보고서 기재사항】 감사보고서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 감사방법의 개요
2. 장부에 기재할 사항의 기재가 없거나 부실 기재된 경우 또는 재무상태표나 운영성과표의 기재가 장부의 기재와 합치되지 아니한 경우 그 뜻
3. 재무제표가 관계규정에 따라 공동주택의 재무상태, 운영성과, 현금흐름 및 잉여금의 변동을 정확하게 표시하고 있는 경우 그 뜻
4. 재무제표가 관계규정에 위반되어 공동주택의 재무상태, 운영성과, 현금흐름 및 잉여금의 변동이 정확하게 표시되지 아니한 경우 그 뜻
5. 업무보고서가 관계규정과 입주자대표회의 의결에 따라 집행되었는지 여부
6. 잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서가 관계규정에 적합한지의 여부
7. 관리주체의 모범사례 또는 괄목할 만한 성과

3. 공동주택 감사수행기준을 관리규약 준칙에 명시함

공동주택관리에 대한 감사를 수행할 때는 한국공인회계사회가 제정하는 공동주택관리에 관한 회계감사기준을 따르도록 함

※ 국토해양부 공동주택관리규약 준칙

제73조 【회계감사요령】 공동주택관리에 관한 회계감사에 대하여 이 규약에서 정하지 아니한 사항은 한국공인회계사회에서 정하는 「공동주택관리에 관한 회계감사기준」을 준용할 수 있다

4. 외부감사인 자격을 명시함

공동주택관리주체의 재무제표에 대한 외부감사인 자격은 주택법 시행령 제 55조의 3에서 “외감법상의 감사인”, 즉 회계법인과 감사반으로 규정하였으며(도시 및 주거환경 정비법 상의 재개발조합이나 재건축조합의 외부감사인 자격과 동일한 수준), 국토해양부 관리규약 준칙에 따르면 아래와 같이 공인회계사법상의 징계사항이 있는 공인회계사는 공동주택 감사업무에 참여할 수 없음. 따라서 개인개업회계사 단독으로, 또는 감사인 소속이지만 동 징계사항이 있는 공인회계사는 공동주택 감사업무를 수행할 수 없음.

※ 국토해양부 공동주택관리규약 준칙

제70조 【회계감사인의 선정제한】 입주자대표회의 및 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 영 제55조의3에 따른 공동주택관리 회계감사인으로 선정하여서는 아니 된다.

1. 「공인회계사법」 제48조제2항제1호부터 제3호까지에 해당하는 징계를 받은 자
2. 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회회칙에 따라 회원자격정지기간 중에 있는 자. 이 경우 공동주택관리분야 회계감사와 관련하여 받은 징계에 한한다.
3. 해당 공동주택관리에 관한 부실한 회계감사로 인하여 제1호 및 제2호의 징계처분을 받은 자

→ 각 공동주택이 표준관리규약을 달리 채택할 경우 변경될 수 있음

5. 공동주택 관리주체가 작성할 재무제표의 종류를 명시적으로 규정함

공동주택 관리주체가 작성할 재무제표의 종류는 재무상태표 (중전의 대차대조표), 운영성과표 (중전의 손익계산서), 잉여금처분계산서 (또는 결손금처리계산서) 및 현금흐름표의 4종으로 규정함.

<이유>

- 대차대조표를 대신하여 재무상태표가 일반화되었으므로 공동주택회계에도 이를 반영함
- 공동주택 관리주체는 기업과 같은 영리조직이 아님을 감안하여, 관리활동의 결과는 이익이나 손실이 아니라 운영성으로 인식함. 따라서 중전의 손익계산서를 운영성과표로 명칭을 바꿈. (시·도 관리규약 준칙의 당기순이익이라는 명칭도 추후에는 운영차액(운영차익이나 운영차손)으로 변경될 필요가 있음)
- “이익잉여금” 역시 “잉여금”으로 변경함

※ 국토해양부 공동주택관리규약 준칙 별표 #2 (공동주택관리 회계처리기준)

제46조(결산보고) 주택법 시행령 제55조의2제2항에 따른 결산서에는 다음 각 호의 서류로 구성한다.

1. 재무상태표(중전의 대차대조표를 말한다)
2. 운영성과표(중전의 손익계산서를 말한다)
3. 잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
4. 현금흐름표
5. 예산실적대조표
6. 충당부채내역서
7. 각계정부속명세서

III. 공동주택관리에 관한 개정 회계감사기준의 주요사항 요약

1. 감사보고서의 구성을 변경함

- ① 감사보고서는 주택법 시행령 및 국토해양부 관리규약 준칙의 내용을 반영하여 **재무제표에 대한 의견 외에, 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부를 보고하도록 함.**

- 재무제표에 대한 의견 : 회계처리기준 위반여부에 관한 것으로 현행 감사보고 방식과 동일함
- 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고 : 관리주체가 관리비를 포함하여 공동주택의 회계에 관한 내용 중에서 주택법령이나 관리규약의 규정을 위반하거나 준수하지 못한 사항이 있는지 여부를 보고함. 이때 감사인은 외감법 감사의 **내부회계관리제도 검토기준을 준용함.**

- ② 해당사항이 있을 경우 **관리주체의 모범사례 또는 괄목할 만한 성과**를 별도로 보고하도록 함 (간지로 구분).

- 관리주체의 모범사례 또는 괄목할 만한 성과 : 관리주체의 건전한 관리업무를 독려하기 위해 도입됨. 감사인은 관리주체가 제시한 증거자료 및 전문가적 판단에 기초하여, 관리주체의 활동 중 모범사례 또는 괄목할 만한 성과라고 인정되는 사항이 있을 때 적절하게 그 내용을 기재

2. 수행할 감사절차를 단계별로 기술함

공동주택 감사를 수행할 때 회계감사기준에서 일반적으로 실시되는 감사절차를 단계별로 요약하여 기술함.

<회계감사기준에서 일반적으로 실시되는 감사절차>

감사의 수임여부에 대한 평가 실시 → 감사계획의 수립 → 감사대상에 대한 이해 → 중요한 왜곡표시 위험에 대한 평가절차의 수행 → 중요한 왜곡표시 및 규정위반 위험의 평가 → 평가된 위험에 대한 대응절차의 수행 (내부통제의 평가 및 입증절차의 수행) → 감사증거의 충분성과 적합성 평가 및 감사의견의 형성

3. 기준의 명칭을 변경함

- 국토해양부 관리규약 준칙에 따라 “ 공동주택관리에 관한 회계감사기준”으로 명칭을 변경함

IV. 개정기준의 시행일 및 경과조치

- 1) 제정일: 2010.10. 28. (본회 감사·인증기준위원회 의결일)
- 2) 시행일: 개정기준은 2010년 12월 1일부터 시행함
- 3) 적용례: 개정기준은 시행일 이후 최초로 개시되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사부터 적용함. 다만, 시행일 이후 최초로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사에도 적용할 수 있음.
- 4) 폐지규정: 공동주택관리주체의 재무제표에 대한 감사요령 (1985.7.1. 제정)은 이 기준의 시행과 동시에 폐지함
- 5) 다른 규정 및 기준과의 관계: 이 기준 시행 당시 다른 규정이나 기준에서 종전의 공동주택관리주체의 재무제표에 대한 감사요령 또는 그 내용을 인용하고 있는 경우에는 해당되는 내용이 있을 경우 이 기준 또는 이 기준의 내용을 인용한 것으로 봄
- 6) 비교재무제표에 대한 사항 : 개별 공동주택의 관리규약상 비교표시된 과거 대차대조표, 손익계산서, 이익잉여금처분계산서의 명칭에 관한 경과규정이 없는 경우, 감사인은 이를 각각 재무상태표, 운영성과표, 잉여금처분계산서(결손금처리계산서)의 명칭으로 비교표시할 수 있음. 이 경우 감사보고서의 “ I. 재무제표에 대한 보고”의 의견문단 다음에 그 내용을 특기사항으로 기재함

첨부 #2. 공동주택관리에 관한 회계감사기준 신규대비표

현행	개정	이유/비고
<p>공동주택관리주체의 재무제표에 대한 감사요령</p> <p>제1조 (목적) 이 <u>요령</u>은 공동주택관리주체(이하 “관리주체”라 한다)에 의해 작성된 재무제표가 공동주택관리령 및 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리의 기준 (이하 “공동주택관리 회계처리기준”이라 한다)에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 작성되었는지의 여부에 대하여 <u>공인회계사가</u> 감사의견을 표명하는 경우 일반적으로 준수할 사항을 정함을 목적으로 한다.</p>	<p>공동주택관리에 관한 회계감사기준</p> <p>제1조 (목적) 이 <u>기준</u>은 공동주택관리주체(이하 “관리주체”라 한다)가 작성한 재무제표가 공동주택관리규약(이하 “관리규약”이라 한다)의 회계처리기준에 따라 표시되었는지 여부를 감사하고 감사의견을 표명하는 경우, 일반적으로 준수할 사항을 정함을 목적으로 한다. 관리주체가 주택법령과 관리규약의 회계에 관한 규정을 준수하였는지 여부에 대하여는 한국공인회계사회가 제정한 내부회계관리제도 검토기준을 준용하여 검토를 실시한다.</p> <p>제2조 (적용 감사기준)</p> <p>① 감사인은 관리주체의 재무제표에 대하여 이 기준에 따라 감사를 실시하여야 한다.</p> <p>② 감사인은 이 기준 외에 한국공인회계사회가 제정한 윤리기준, 감사 등 업무의 품질관리기준 그리고 회계감사기준의 적용 가능한 절차도 준수하여야 한다.</p> <p>③ 제 2항에서 말하는 회계감사기준의 적용 가능한 절차에는 해당되는 경우 외부조회, 표본감사, 특수관계자, 후속사건, 내부감사업무의 고려, 전문가의 활용 등이 포함된다.</p> <p>제3조 (감사업무의 수행방법 등)</p> <p>① 감사인은 감사를 실시할 때 관련되는 모든 사항에 대해 그 중요성과 위험에 대한 합리적인 판단 및 해당 감사의 개별 상황에 기초하여 이 기준을 적용한다.</p> <p>② 감사인은 감사목적을 보다 효과적으로 달성할 필요가 있다고 판단할 경우 이 <u>기준</u>에서 정한 바와 다르게 감사를 수행할 수 있다. 이 경우 감사인은 그 이유와 타당성을 감사조서에 기재하여야 한다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 국토부 표준 관리규약 준칙에서 정한 명칭과 통일함 • 업무목적에 회계에 관한 법규의 준수여부 검토를 포함시키고, 본회제정 내부회계관리제도 검토기준을 준용하도록 함 • 자구정리 • 자구정리 • 이 기준과 회계감사기준의 관계를 명확하게 함 • 자구정리 • 회계감사기준에 있는 원칙을 명시함
<p>(신설)</p> <p>제2조 (적용)</p> <p>①공인회계사는 회계감사 (이하 “감사”라 한다)를 실시함에 있어서 감사에 관련되는 모든 사항의 중요성과 위험에 대한 합리적인 판단에 따라 이 요령을 적용한다.</p> <p>②공인회계사는 감사목적을 보다 효과적으로 달성할 필요가 있다고 판단할 경우 이 <u>요령</u>에서 정한 바와 다르게 감사를 수행할 수 있다.</p>		

현행	개정	이유/비고
<p>③이 요령에서 정하지 않은 세부사항에 대하여는 한국공인회계사회가 제정한 회계감사기준을 준용할 수 있다.</p> <p>④제1조의 감사의견은 관리주체 등의 부정의 존재여부 또는 업무집행에 대한 효율성이나 효과성을 평가하는 것은 아니며, 또한 공인회계사는 재무제표에 대하여 절대적 확신이 아니라 공인회계사가 통제할 수 없는 여러 불가피한 제약조건을 전제로 한 합리적인 수준의 확신을 제공할 뿐이다</p> <p>⑤ 다음 각 호의 사항에 대해서는 관리주체 또는 입주자 대표회의 (이하 “ 관리주체 등” 이라 한다)가 이에 관한 자료 또는 증빙을 제시하고 공인회계사가 이를 합리적으로 검토·확인할 수 있는 경우 이외에는 감사의견을 표명할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 타인(주택관리인 및 사업주체가 속하는 개인 또는 법인을 제외한다.)이 작성, 관리하는 회계기록 또는 장표 등을 추적, 확인하여야하는 사항. 단,잔액 조회, 잔고확인 등의 방법에 의할 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다. 2. 전문적 기술에 의한 분석 및 검증이 요구되거나 이에 대한 시장조사 등 가격확인을 전제로 하는 사항 	<p>(제 2조 제 2항으로 이관 정리)</p> <p>③ 제1조의 감사의견은 관리주체 등의 부정의 존재여부 또는 업무집행이나 관리에 대한 효율성이나 효과성을 평가하는 것이 아니다. 또한 감사인은 관리주체의 회계처리기준 준수 여부에 대하여 감사인이 통제할 수 없는 여러 불가피한 제약조건들을 전제로 하여 합리적 수준의 확신을 제공할 뿐이다.</p> <p>(삭제)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 자구정리 ● 감사인은 회계감사기준상 전문가의 활용, 외부조회 등에 따라 감사증거를 입수할 책임이 있음 (제 2 조 제 3 항 참고)
<p>제3조 (일반적 감사절차) <u>공인회계사가</u> 관리주체의 재무제표를 감사할 경우 일반적으로 실시하는 감사절차는 다음과 같다.</p>	<p>제4조 (일반적 감사절차) <u>감사인이</u> 관리주체의 재무제표에 대하여 일반적으로 실시하는 감사절차는 다음과 같다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 감사의 목적이 재무제표감사 및 회계규정 준수 여부로 확대되어 관련 자구를 수정함

현행	개정	이유/비고
<p>①(관리주체 등의 관리업무에 대한 이해 및 예비 평가) 관리주체의 공동주택 관리업무, 관계법률이나 규정 등을 파악하고 이해함으로써 재무제표가 왜곡표시될 위험을 평가한다.</p> <p>②(감사계획) 관리주체의 회계처리에 관련된 중요한 부정이나 오류의 발생가능성 등 재무제표에 대한 왜곡표시위험의 평가를 기초로 적절한 감사계획과 감사절차를 수립한다.</p> <p>③(공동주택의 회계제도와 내부통제의 검토) 공동주택의 예산운용 및 보고절차, 입주자 대표회의 및 내부감사의 기능, 회계기록 및 관리운영에 대한 내부통제절차를 검토한다. 동 위험이 높지 않다고 평가하고 내부통제를 신뢰하기로 결정한 경우에는 내부통제를 시사하여야 한다.</p> <p>④(입증절차) 재무제표상의 계정잔액 및 거래기록이 공동주택관리 회계처리기준에 따라 적정하게 표시되었는지 입증할 수 있는 감사증거를 수집하는 감사절차를 실시한다. 입증절차의 성격, 시기 및 범위는 회계제도와 내부통제제도의 평가결과 등을 고려하여 결정한다.</p>	<p>1. (감사의 수임여부에 대한 평가 수행 등) 감사인은 감사의 시작단계에서 다음 활동을 수행하여야 한다. 가. 의뢰인 관계 및 감사업무의 계속 여부에 대하여 회계감사기준에서 요구되는 절차를 수행하고 해당 감사업무의 조건을 이해할 나. 감사에 관련된 윤리적 요구사항의 준수 여부를 평가함</p> <p>2. (감사계획의 수립) 감사인은 관리주체의 회계처리에 관련된 의도적 왜곡이나 오류의 발생가능성 등 재무제표에 대한 왜곡표시위험의 평가에 기초하여 감사의 시작단계에서 감사계획을 수립하여야 한다. 가. 감사의 범위, 시기 및 방향을 수립하고 감사계획 개발의 지침이 되는 전반감사계획을 수립함 나. 전반감사계획에 따라 세부감사계획을 수립함</p> <p>3. (감사대상에 대한 이해) 감사인은 재무제표와 관련하여 다음과 같이 관리주체의 업무환경, 내부통제, 관련 법규 등을 이해하여야 한다. 가. 회계처리기준, 주택법령, 관리규약 등 업무 및 규제적 요인, 기타 외부적 요인 나. 관리주체의 활동 특성 (재무제표에 예상되는 거래유형과 계정잔액 및 공시사항을 이해하기 위함) 다. 회계정책의 선택과 적용. 감사인은 관리주체의 회계정책이 적합하고 일관성이 있는지 여부를 평가하여야 한다(회계정책을 변경한 경우에는 그 이유도 포함한다) 라. 관리주체의 목적과 활동, 중요한 왜곡표시나 법규 위반이 발생될 수 있는 관리활동 상의 관련 위험 마. 관리활동의 운영결과에 대한 측정과 검토 방법 바. 재무보고 및 법규준수에 대한 내부통제. 내부통제는 일반적으로 통제환경, 관리주체의 자체적인</p>	<ul style="list-style-type: none"> 회계감사기준의 일반적 감사절차를 요약하여 기술함

현행	개정	이유/비고
	<p><u>위험평가활동, 정보시스템 및 커뮤니케이션, 통제활동, 통제에 대한 모니터링으로 구성된다.</u></p> <p>4. <u>(중요한 왜곡표시 위험에 대한 평가절차의 수행)</u> <u>감사인은 재무제표 전체 및 개별주장 수준에서 중요한 왜곡표시 위험을 식별하고 평가하기 위해 다음과 같이 위험평가 절차를 수행한다.</u> 가. <u>관리주체, 그리고 부정이나 오류에 의한 중요한 왜곡표시 위험을 식별할 때 도움이 될 수 있는 정보를 가지고 있다고 판단되는 기타 내부자에 대한 질문</u> 나. <u>분석적 절차</u> 다. <u>관찰과 조사</u></p> <p>5. <u>(중요한 왜곡표시 및 규정위반 위험의 평가)</u> <u>감사인은 후속적인 감사절차를 설계하고 수행할 수 있도록 다음과 같이 중요한 왜곡표시 위험 및 규정위반 위험을 파악하고 평가하여야 한다.</u> 가. <u>전체 재무제표 수준</u> 나. <u>거래유형과 계정잔액 및 공시에서의 개별주장 수준</u> 다. <u>주택법령 및 관리규약</u></p> <p>6. <u>(평가된 위험에 대한 대응절차 - 내부통제의 평가)</u> <u>감사인이 재무제표 전체 수준의 중요한 왜곡표시 위험 및 규정위반 위험을 평가한 결과, 이에 대응하기 위한 절차로서 내부통제 운영효과성에 대한 충분하고 적합한 감사증거를 입수하기 위해 통제테스트를 수행하고 그 운영효과성을 평가하는 것은 적절하다. 단, 다음 중 하나에 해당되는 경우에는 반드시 내부통제의 운영효과성을 평가하여야 한다.</u> 가. <u>감사인이 재무제표 개별주장 수준의 중요한 왜곡표시 위험을 평가할 때 내부통제가 효과적으로 운영되고 있다고 기대한 경우 (즉, 감사인이 입증절차의 성격, 시기 및 범위를</u></p>	

현행	개정	이유/비고
	<p><u>결정할 때 통제의 운영효과성에 의존하려고 하는 경우)</u></p> <p><u>나. 입증절차만으로는 재무제표 개별주장 수준에서 충분하고 적합한 감사증거를 제공할 수 없는 경우</u></p> <p><u>7. (평가된 위험에 대한 대응절차 - 입증절차) 감사인은 재무제표 수준의 중요한 왜곡표시 위험의 평가결과에 따라 다음과 같은 후속적인 입증절차를 수행하여야 한다.</u></p> <p><u>가. 재무제표 결산절차와 관련된 입증절차 : 감사인은 관리주체의 재무제표 결산절차와 관련된 입증절차를 수행할 때 다음의 감사절차를 포함시켜야 한다.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>기초 회계기록과 재무제표를 대조하거나 차이를 조정함</u> ● <u>재무제표를 작성하는 과정에서 행한 중요한 분개 및 기타 수정사항에 대하여 조사함</u> <p><u>나. 유의적인 위험에 대응하는 입증절차 : 감사인은 재무제표의 개별주장 수준에 대한 중요한 왜곡표시 위험의 평가 결과가 유의적이라고 결정하였으면 해당 위험에 구체적으로 대응하는 입증절차를 수행하여야 한다.</u></p> <p><u>8. 입증절차의 성격, 시기 및 범위는 내부통제의 평가결과와 기타 사항을 고려하여 결정한다. 단, 중요한 각 거래유형과 계정잔액 및 공시에 대하여는 평가된 위험 수준과 관계없이 일정한 입증절차를 설계하고 수행하여야 한다.</u></p>	
제 4조 (세부감사절차) 공인회계사는 제 3조의 일반적 감사절차에 따라 감사업무를 수행하되, 공동주택 관리의 내부통제, 예산, 거래기록 등에 대한 감사를 실시할 때의 절	제 5조 (공동주택관리에 대한 감사절차의 예시) 감사인은 제 4조의 일반적 감사절차에 대해 관리주체의 개별 업무상황과 전문가적 판단에 따라 이를 수행하되,	<ul style="list-style-type: none"> ● 자구정리

현행	개정	이유/비고
<p>차는 감사인으로서의 전문가적 판단에 따라 다음과 같이 실시할 수 있다.</p> <p>1. 내부통제의 감사목적</p> <p>공동주택 관리주체의 내부통제에 대한 주요 감사목적은 예시하면 다음과 같다</p> <p>가. 입주자 대표회의 또는 내부감사의 감시기능</p> <p>나. 관리비의 입금관리, 계약 등에 따른 현금의 집행, 예금통장의 관리, 운영수익의 관리 등 현금과 관련된 업무의 승인 및 통제절차</p> <p>다. 관리비 배부·부과·징수 등에 대한 승인 및 통제절차</p> <p>라. 공동주택의 수선, 물품구입, 공사 등 주요 계약의 승인, 검수, 대금지급 등과 관련된 통제절차</p> <p>마. 거래의 증빙서류나 장부의 문서화 정도</p> <p>바. 자산이나 서류에 대한 접근, 인감사용 등에 통제절차</p> <p>사. 독립적이고 주기적인 대조, 비교, 조정 등 내부검증절차</p> <p>아. <u>기타 내부통제의 적절한 운용 및 그 유효성을 확인할 수 있는 절차</u></p> <p>2. 내부통제에 관한 검토절차 예시</p> <p>관리주체의 내부통제에 대한 감사절차의 사례는 다음과 같다.</p> <p>가. 수입, 지출업무의 담당자가 제 계약업무를 점검하고 있는지 여부를 검토한다</p> <p>나. 회계업무의 인계나 인수는 적절히 이루어지고 있는지 여부를 검토한다.</p> <p>다. 회계관계 직원 등의 고의 또는 과실로 인한 손해</p>	<p>내부통제의 평가 및 입증절차와 관련하여서는 다음 사항들을 적절하게 고려한다.</p> <p>① 관리주체의 내부통제에 대한 주요 감사목적은 파악함 (각 공동주택의 관리규약 참고)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 입주자 대표회의 또는 내부감사의 감시기능 ● 관리비의 입금관리, 계약 등에 따른 현금의 집행, 예금통장의 관리, 운영수익의 관리 등 현금과 관련된 업무의 승인 및 통제절차 ● 관리비 배부·부과·징수 등에 대한 승인 및 통제절차 ● 공동주택의 수선, 물품구입, 공사 등 주요 계약의 승인, 검수, 대금지급 등과 관련된 통제절차 ● 거래의 증빙서류나 장부의 문서화 정도 ● 자산이나 서류에 대한 접근, 인감사용 등에 통제절차 ● 독립적이고 주기적인 대조, 비교, 조정 등 내부검증절차 ● <u>내부통제의 적절한 운용과 효과성을 확인할 수 있는 관리주체의 기타 절차</u> <p>② 관리주체의 내부통제에 대하여 예를 들어 다음과 같은 감사절차를 수행함 (각 공동주택의 관리규약 참고)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 수입, 지출업무의 담당자가 제 계약업무를 점검하고 있는지 여부를 검토한다 ● 회계업무의 인계나 인수는 적절히 이루어지고 있는지 여부를 검토한다 ● 회계관계 직원 등의 고의 또는 과실로 인한 손해 	<ul style="list-style-type: none"> ● 자구정리 ● 관리규약의 내부통제에 관한 사항 참고하도록 함 ● 한정적 열거에서 예시적 열거로 변경함 ● 자구정리 ● 자구정리 ● 관리규약의 내부통제에 관한 사항 참고하도록 함 ● 한정적 열거에서 예시적 열거로 변경함

현행	개정	이유/비고
<p>에 대하여 합당한 변상책임을 이행하고 있는지 여부를 검토한다.</p> <p>라. 회계관계직원 등에 대한 재정보증 등의 절차는 적절히 이루어지고 있는지 여부를 검토한다.</p> <p>마. 직원의 직인사용에 대한 내부규정은 적절하며, 동 규정에 의하여 관리, 사용되고 있는지 여부를 검토한다.</p> <p>바. 현금 및 수표장의 보관상태 및 관리는 적정히 이루어지고 있으며, 적정한 규모의 현금보유를 유지하고 있으며 초과액은 즉시 예입되는지 여부를 검토한다.</p> <p>(신설)</p> <p>사. 매월 말에 지정금융기관으로부터 예금잔액증명을 발급받아 관계장부와 대조하는지 여부를 검토한다.</p> <p>아. 재고자산의 관리 및 재고조사는 적절히 이루어지고 있는지 여부를 검토한다.</p> <p>자. 장부 및 지출에 관한 증빙서등에 대한 내부감사는 적절히 행하여지고 있는지 여부를 검토한다.</p> <p>차. 예산의 관리절차 (전용, 이월, 경정 등)는 규정에 따라 실시되고 있는지 여부를 검토한다.</p> <p>카. 예산집행에 대한 실적보고 및 결과의 통지는 적시에 행하여지고 있는지 여부를 검토한다.</p> <p>3. 회계기록 및 관리운영에 관한 사항</p> <p>가. 모든 수입은 누락없이 계상하고 있으며, 수익·비용의 계상과 자산·부채의 증감변동은 그 원인이 되는 사실의 발생일 또는 실현일을 기준으로 기간의 귀속을 적절히 구분하고 있는가를 검토한다</p>	<p>대하여 합당한 변상책임을 이행하고 있는지 여부를 검토한다</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 회계관계 직원 등에 대한 재정보증 등의 절차는 적절히 이루어지고 있는지 여부를 검토한다 ● 직원의 직인사용에 대한 내부규정은 적절하며, 동 규정에 의하여 관리, 사용되고 있는지 여부를 검토한다 ● 현금 및 수표장의 보관상태 및 관리는 적정히 이루어지고 있으며, 적정한 규모의 현금보유를 유지하고 있으며 초과액은 즉시 예입되는지 여부를 검토한다 ● <u>보통예금으로 관리하고 있는 다액의 금액은 이자수익과 같은 자금관리 목적을 위하여 적절하게 타 예금으로 전환하고 있는지 여부를 검토한다 (저축성예금 등)</u> ● 매월 말에 지정금융기관으로부터 예금잔액증명을 발급받아 관계장부와 대조하는지 여부를 검토한다 ● 재고자산의 관리 및 재고조사는 적절히 이루어지고 있는지 여부를 검토한다 ● 장부 및 지출에 관한 증빙서 등에 대한 내부감사는 적절히 행하여지고 있는지 여부를 검토한다 ● 예산의 관리절차 (전용, 이월, 경정 등)는 규정에 따라 실시되고 있는지 여부를 검토한다 ● 예산집행에 대한 실적보고 및 결과의 통지는 적시에 행하여지고 있는지 여부를 검토한다 <p><u>③ 회계기록 및 관리운영에 관한 사항에 대해 예를 들어 다음과 같은 감사절차를 수행함 (각 공동주택의 관리규약 참고)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 모든 수입은 누락없이 계상하고 있으며, 수익·비용의 계상과 자산·부채의 증감변동은 그 원인이 되는 사실의 발생일 또는 실현일을 기준으로 기간의 귀속을 적절히 구분하고 있는지 검토한다 	<ul style="list-style-type: none"> ● 자금관리의 비효율성 여부에 대한 검토를 추가 ● 자구정리 ● 관리규약의 내부통제에 관한 사항 참고하도록 함 ● 한정적 열거에서 예시적 열거로 변경함

현행	개정	이유/비고
<p>나. 관리비로 부과되기 전에 지급한 비용을 선급금으로 계상한 금액이 있는지 그 유무를 검토한다.</p> <p>다. 관리비의 배부기준과 배부방법은 공동주택관리규약의 규정에 따라 합리적으로 적용하고 있는가를 검토한다. 또한 전기·수도·가스 등의 사용료 및 건물전체의 보험료에 대한 입주자의 사용과 공통부분의 배부는 적정하며, 입주자의 사용분은 적정하게 징수 또는 납부하고 있는지를 검토한다.</p> <p>라. 인양기 등의 사용료 및 관리비연체료의 부과방법 및 징수절차는 적정하게 이루어지고 있으며, 이에 대한 장부계상의 내용은 적절히 행하여지고 있는가를 검토한다.</p> <p>마. 수입금의 수납, 예치대금 및 관련장부에의 기재는 적절히 행하여지고 있는가를 검토한다.</p> <p>바. <u>특별수선충당금</u>은 공동주택관리규약의 규정에 따라 적정하게 징수하여 지정금융기관에 예치하고 있는가를 검토한다.</p> <p>사. 기타의 충당금, 적립금 및 유휴자금은 적절히 징수, 예치, 관리하고 있는가를 검토한다.</p> <p>(신설)</p> <p>아. 재고자산 및 <u>고정자산</u>의 취득, 관리는 관련 규정의 절차에 따라 수행되고 있는지, 관련 회계서류에 올바르게 기록되고 있는지 검토한다.</p> <p>자. 관리주체가 행하는 중요한 계약행위는 관련규정에 따라 이루어지고 있는지 여부와 이에 대한 <u>감독</u>의 유무를 검토한다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>장기수선충당금에서 지출할 비용 중 관리비로 부과된 금액이 있는지 여부를 검토하고, 이 경우 관리비로 부과하는 것이 합리적인지 여부를 검토한다 (선급금, 선급비용 계정 등의 검토).</u> ● 관리비의 배부기준과 배부방법은 관리규약의 규정에 따라 합리적으로 적용하고 있는지 검토한다. 또한 전기·수도·가스 등의 사용료 및 건물전체의 보험료에 대한 <u>입주자</u> 등의 사용과 공통부분의 배부는 적정하며, <u>입주자</u> 등의 사용분은 적정하게 징수 또는 납부하고 있는지 검토한다 ● 인양기 등의 사용료 및 관리비연체료의 부과방법 및 징수절차는 적정하게 이루어지고 있으며, 이에 대한 장부계상의 내용은 적절히 행하여지고 있는지 검토한다 ● 수입금의 수납, 예치대금 및 관련장부에의 기재는 적절히 행하여지고 있는지 검토한다 ● <u>장기수선충당금</u>은 관리규약의 규정에 따라 적정하게 징수하여 지정금융기관에 예치하고 있는지 검토한다 ● 기타의 충당금, 적립금 및 유휴자금은 적절히 징수, 예치, 관리하고 있는지 검토한다 ● <u>공동주택 소유의 예·적금에 관한 담보, 보증 등의 정보를 파악하기 위해 외부조회를 실시한다 (은행조회서)</u> ● 재고자산 및 <u>유형자산</u>의 취득, <u>임대차</u>, 관리는 관련 규정의 절차에 따라 수행되고 있는지 <u>그리고 유형자산의 관리대장은 적절하게 작성·유지되고 있는지</u>, 관련 회계서류에 올바르게 기록되고 있는지 검토한다 ● 관리주체가 행하는 중요한 계약행위는 관련규정에 따라 이루어지고 있는지 여부와 이에 대한 <u>감사의 입회</u> 유무를 검토한다 	<ul style="list-style-type: none"> ● 감사목적과 절차를 더욱 명확하게 기술함 ● 주택법 45 조 용어대로 수정 ● 공동주택 명의의 예금이 개인의 신용대출, 보증 등에 사용되었는지 여부를 검토함 ● 관리사무소의 집기, 비품, 설비 등 유형자산의 낭비가능성 통제 ● 국토해양부의 고시 규정에 따름

현행	개정	이유/비고
<p>(신설)</p> <p>제5조 (재무제표 주석의 검토) 공인회계사는 다음 각 호와 같은 사항이 재무제표의 주석으로 기재될 경우 그 적정성을 확인한다.</p> <p>가. 공동주택의 개요: - 공동주택의 소재지, <u>준공일자</u>, 관리방법 - 주택 및 <u>복리부대시설</u> - 공동주택의 구성</p> <p>나. 중요한 회계처리방법: - 수익인식기준: 관리비 수익, 연체료 수익, 곤도라 및 승강기수익 - 대손충당금, 유형자산의 평가 및 감가상각 방법, 상각기간 - 재고자산 평가방법, 재고자산 실사 실시여부 - 제 충당금의 설정방법 - 기업회계기준과의 차이내역</p> <p>가. 주요 예치금의 세부내역, 계정과목, 예입처, 종류, 금액, 사용제한 내역 등</p> <p>나. <u>미수관리비 내역</u>(연체 관리비 포함)</p> <p>다. 저장품 내역 및 증감 사항</p> <p>라. 미지급금 내역</p> <p>마. 수선충당금내역 및 증감사항</p> <p>바. 퇴직급여<u>충당금</u> 내역 및 증감사항</p> <p>사. <u>특별수선충당금</u> 및 <u>특별수선적립금</u> 내역 및 증감사항</p> <p>아. <u>관리출연금</u> 내역</p> <p>자. 관리비부과내역 (발생액과 부과액의 비교)</p> <p>차. 일반관리비 내역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>지출결의서, 청구서, 납입고지서, 계약서 등 증빙 서류의 금액란이 수정되었는지 여부를 검토한다</u> <p>④ 다음 각 호와 같은 사항이 재무제표의 주석으로 공시될 경우 그 적정성을 확인함</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 공동주택의 개요 - 공동주택의 소재지, <u>사용검사일</u>, 관리방법 - 주택 및 <u>부대복리시설</u> - 공동주택의 구성 ● 중요한 회계처리방법 - 수익인식기준: 관리비 수익, 연체료 수익, <u>인양기</u> 및 승강기수익 - 대손충당금, 유형자산의 평가 및 감가상각 방법, 상각기간 - 재고자산 평가방법, 재고자산 실사 실시여부 - 제 충당금의 설정방법 - 기업회계기준과의 차이내역 ● 주요 예치금의 세부내역, 계정과목, 예입처, 종류, 금액, 사용제한 내역 등 ● <u>관리비 미수내역</u>(연체료 포함) ● 저장품 내역 및 증감 사항 ● 미지급금 내역 ● 수선유지비충당금내역 및 증감사항 ● 퇴직급여<u>충당부채</u> 내역 및 증감사항 ● <u>장기수선충당금</u> 및 <u>장기수선적립금</u> 내역 및 증감사항 ● <u>관리비예치금</u> 내역 ● 관리비부과내역 (발생액과 부과액의 비교) ● 일반관리비 내역 	<ul style="list-style-type: none"> ● 국토해양부 관리규약 준칙 내용을 반영함 ● 현행 요령 제 5 조를 개정기준 제 5 조의 제 4 항으로 이관, 통합함 ● 주택법 제 29 조 용어로 수정 ● 주택법 제 2 조의 용어순서 <p>(자구수정). 이하 같음</p>

현행	개정	이유/비고
카. <u>중요계약사항</u> , 우발채무, 계류중인 소송사건 타. 보험가입 내역 거. <u>대차대조표일 이후</u> 발생한 중요사항 너. 기타	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>중요계약과 진행내역</u>, 우발채무, 계류중인 소송사건 ● 보험가입 내역 ● <u>재무제표일 (보고기간 종료일) 후</u> 발생한 후속사건 ● 기타 	<ul style="list-style-type: none"> ● 계약과 관련된 진행정보의 공시 ● 대차대조표가 재무상태표로 변경됨에 따라 관련 문구를 수정함.
(신설)	<p>제 6조 (감사증거의 충분성과 적합성 평가 및 감사의견의 형성) 감사인은 수행한 감사절차와 입수된 감사증거에 기초하여 다음과 같은 절차를 수행함으로써, 재무제표 개별주장 수준의 중요한 왜곡표시 위험에 대한 평가가 감사를 종결하기 전에도 여전히 적합한지 여부를 평가한다.</p> <p>① 충분하고 적합한 감사증거를 입수하였는지 여부에 대해 결론을 내린다. 감사인은 감사증거가 재무제표에 대한 관리주체의 주장을 뒷받침하는지 또는 배치되는지 여부와 관계없이 감사의견을 형성할 때는 관련된 감사증거를 모두 고려하여야 한다.</p> <p>② 만약 감사인이 재무제표에 대한 관리주체의 중요한 주장에 대해 충분하고 적합한 감사증거를 입수하지 못한 경우, 감사증거를 추가로 입수할 수 있도록 노력하여야 한다. 만약 감사인이 충분하고 적합한 감사증거를 입수할 수 없는 경우에는, 한정 의견을 표명하거나 재무제표에 대한 의견을 거절하여야 한다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 감사절차의 과정에서 감사증거를 최종적으로 평가하도록 함 (회계감사기준상의 절차를 명확히 함)
(신설)	제 7조 (초도감사의 고려사항) 비교표시되는 전년도 재무제표가 감사되지 아니한 경우 감사인은 회계감사기준의 초도감사에 관한 규정을 준수하여 감사를 수행하여야 한다.	<ul style="list-style-type: none"> ● 공동주택 감사의 경우 초도감사가 빈번하므로 이에 대해 회계감사기준의 관련 내용을 준수하도록 강조함
<u>제 6조</u> ⑤ 공인회계사는 재무제표가 적정하게 작성되었는지에 대한 감사절차를 수행하는 과정에서 다음의 사항을	<u>제 8조 (입주자대표회의와의 커뮤니케이션)</u> 감사인은 재무제표가 적정하게 작성되었는지에 대한 감사절차를 수행하는 과정에서 다음의 사항을 알게 된 경우에는	<ul style="list-style-type: none"> ● 감사의 진행 중 중요한 사항에 대한 커뮤니케이션을 회계감사기준 내용대로 개정함

현행	개정	이유/비고
<p>알게 된 경우에는 입주자 대표회의에 알린다. 필요하다고 판단되는 경우에는 감사보고서에 첨부하거나 별도의 서한으로 작성할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 관리주체의 회계처리에 중요한 부정이나 오류를 알게 된 경우 2. 공동주택관리령, 공동주택관리규약 등 관리주체가 관계법규에 중요하게 위반한 사실을 알게 된 경우 3. 관리주체의 회계제도 및 내부통제절차에서 그 구축과 운영에 있어 <u>중대한</u> 취약점을 알게 된 경우 <p>(신설)</p>	<p>서면으로 입주자대표회의에 알리고 그 사본을 감사조서에 포함시킨다. 만약 이를 구두로 실시한 경우에는 그 내용과 함께 언제, 누구와 실시했는지를 감사조서에 기재한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 관리주체의 회계처리나 회계관리에 중요한 부정이나 오류를 알게 된 경우 ② 주택법령, 관리규약 등 관리주체가 관계법규에 중요하게 위반한 사실을 알게 된 경우 ③ 관리주체의 회계제도 및 내부통제절차에서 그 구축과 운영에 있어 <u>중요한</u> 취약점을 알게 된 경우 ④ 기타 공동주택의 회계와 관련하여 중요하다고 판단되는 사항 	<ul style="list-style-type: none"> ● 회계처리 외에 회계관리의 부정이나 오류도 대상에 포함함 ● 자구정리 ● 자구정리
<p><u>제 6조 (감사보고)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 감사보고서의 제목, 수신인, 문단의 구성 등 기본요소는 회계감사기준의 감사보고서 규정을 준용한다. <p>(신설)</p>	<p><u>제 9조 (감사보고서)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 감사보고서의 제목, 수신인, 문단의 구성 등 기본요소는 회계감사기준을 준용한다 ② 감사보고서는 “ 재무제표에 대한 보고”, “ 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수여부에 대한 보고”의 두 부분으로 구성한다. <p>가. “ 재무제표에 대한 보고”에서는 관리주체의 재무제표가 관리규약에서 정한 회계처리기준에 따라 작성되었는지 여부에 대해 의견을 표명한다.</p> <p>나. “ 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수여부에 대한 보고”에서는 회계와 관련하여 관리주체의 주택법령 및 관리규약 위반사실을 발견한 경우 이를 기술한다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 자구정리 ● 공동주택 관리규약 준칙에 따라 감사보고의 대상을 재무제표, 법규의 두 부분으로 나누어 구성함

현행	개정	이유/비고
<p>② 감사보고서에 첨부할 재무제표는 <u>대차대조표, 손익계산서, 이익잉여금 처분계산서</u>로 한다.</p> <p>③ 재무제표에 <u>예비비적립금명세서, 특별수선적립금명세서 또는 기타의 부속명세서가 첨부되는 경우, 부속명세서에 대하여도 이 요령에 따라 감사를 실시하였다는 사실과 공동주택관리 회계처리기준과의 위반여부를 표시하여야 한다.</u></p> <p>④ 감사의견의 표명, 특기사항, 비교표시 재무제표에 대한 감사의견 등 감사보고의 일반적인 사항의 적용은 회계감사기준을 준용한다.</p> <p><u>제 7조(감사보고서의 형식)</u></p> <p>① <u>표준감사보고서(적정의견)의 사례는 별표 제1-1호 서식과 같다.</u></p> <p>② <u>공동주택관리 회계처리기준을 위반한 경우에 작성되는 한정적의견 감사보고서의 사례는 별표 제1-2호 서식과 같다.</u></p> <p>③ <u>감사범위제한 등의 경우에 작성되는 의견거절 감사보고서의 형식의 예는 별표 제1-3호 서식과 같다.</u></p>	<p>③ 감사보고서에 첨부할 재무제표는 <u>재무상태표, 운영성과표, 잉여금처분계산서 (또는 결손금처리계산서), 현금흐름표</u>로 한다.</p> <p>④ <u>관리규약에서 정한 결산서 중 충당부채내역서, 각계정 부속명세서 (예비비적립금명세서, 장기수선적립금명세서 등) 및 예산실적대조표는 재무제표에 해당되지 아니하므로 감사보고서에 첨부하지 아니한다.</u></p> <p>⑤ 감사의견의 표명, 특기사항, 비교표시 재무제표에 대한 감사의견 등 감사보고에 관한 일반적인 사항은 회계감사기준의 관련 사항을 준용한다.</p> <p>⑥ <u>상황에 따른 감사보고서 사례는 다음과 같으며, 감사인은 해당 상황에 적합하게 감사보고서를 작성하여야 한다. 비교재무제표에 대한 감사보고는 회계감사기준의 관련 기준서를 일반적으로 준용한다.</u></p> <p>가. <u>회계처리기준과의 중요한 불일치가 없고 감사범위에 중요한 제한이 없는 경우에 작성되는 적정의견 감사보고서 사례는 별표 제 1호와 같다</u></p> <p>나. <u>회계처리기준과의 불일치가 중요한 경우에 작성되는 한정적의견 감사보고서 사례는 별표 제 2호와 같다</u></p> <p>다. <u>감사범위의 제한이 중요한 경우에 작성되는 한정적의견 감사보고서의 사례는 별표 제 3호와 같다</u></p> <p>라. <u>회계처리기준과의 불일치가 중요할 뿐만 아니라 전반적일 때 작성되는 부적정의견 감사보고서 사례는 별표 제 4호와 같다</u></p> <p>마. <u>감사범위의 제한이 중요할 뿐만 아니라 전반적일 때 작성되는 의견거절 감사보고서의 사례는 별표 제 5호와 같다</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 관리규약의 개정사항을 반영함 (현금흐름표가 추가됨) ● 부속명세서는 재무제표가 아니므로 감사보고서에 첨부하지 않도록 개정, 명시함. ● 현행 요령 제 7조를 개정기준 제 9조(감사보고서)제6항에 통합함 ● 범위제한 한정, 부적정의 사례를 추가함 ● 감사상황을 회계감사기준의 내용대로 자구정리함 ● 별표 제 1-X호는 각각 별표 제 1호, 별표 제 2호, 별표 제 3호, 별표 제 4호, 별표 제 5호로 정리

현행	개정	이유/비고
(신설)	<p>⑦ “ <u>관리주체의 모범사례 또는 괄목할 만한 성과</u>”에서는 관리주체가 회계관리, 내부통제, 관리업무 등에 있어 관리주체가 제시한 증거자료와 감사인의 판단에 기초할 때, 모범사례 또는 괄목할 만한 성과라고 인정되는 사항이 있으면 재무제표에 대한 주석 다음에 간지로 구분하여 적절한 형태로 보고한다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 공동주택관리규약 준칙의 요구사항을 반영함
<p>부칙</p> <p>1.(시행일) 이 요령은 1985년 7월1일부터 시행한다. 2.(적용례) 이 요령은 1985년 7월1일 이후 최초로 종료되는 사업연도분부터 적용한다</p> <p>부칙 (2004. 3.15)</p> <p>1.(시행일) 이 요령은 2004년 3월 31일부터 시행한다. 2.(적용례) 이 요령은 2004년 3월 31일 이후 최초로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사부터 적용한다. 다만, 이 요령의 시행일 이후 최초로 작성하는 감사보고서부터 적용할 수 있다.</p> <p>(신설)</p>	<p>(좌동)</p> <p>(좌동)</p> <p><u>부칙 (2010. 10. 28)</u></p> <p><u>1. (시행일) 이 기준은 2010년 12월 1일부터 시행한다.</u> <u>2. (적용례) 이 기준은 이 기준의 시행일 이후 최초로 개시되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사부터 적용한다. 다만, 이 기준은 이 기준의 시행일 이후 최초로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사에도 적용할 수</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> 감사·인증기준위원회 의결일 개정기준은 2010년 12월 1일부터 시행함) 조기적용을 허용함

현행	개정	이유/비고
	<p><u>있다.</u></p> <p><u>3. (폐지규정) 공동주택관리주체의 재무제표에 대한 감사요령 (1985.7.1. 제정)은 이 기준의 시행과 동시에 폐지한다</u></p> <p><u>4. (다른 규정 및 기준과의 관계) 이 기준 시행 당시 다른 규정이나 기준에서 종전의 공동주택관리주체의 재무제표에 대한 감사요령 또는 그 내용을 인용하고 있는 경우에는 해당되는 내용이 있을 경우 이 기준 또는 이 기준의 내용을 인용한 것으로 본다.</u></p> <p><u>5. (비교재무제표) 개별 공동주택의 관리규약상 비교표시된 과거 대차대조표, 손익계산서, 이익잉여금처분계산서의 명칭에 관한 경과규정이 없는 경우, 감사인은 이를 각각 재무상태표, 운영성과표, 잉여금처분계산서(결손금처리계산서)의 명칭으로 비교표시할 수 있다. 이 경우 감사보고서의 “ I. 재무제표에 대한 보고” 의 의견문단 다음에 그 내용을 특기사항으로 기재한다.</u></p>	

별표

	현행	개정	이유/비고
별표 제1호	<p>감사보고서 사례 (적정의견)</p> <p>(관리주체명) 입주자 대표회의 귀중</p> <p>본 감사인은 _____ (관리주체명)의 20XX년 X월X일 현재의 대차대조표와 동일로 종료되는 회계연도의 손익계산서, 이익잉여금처분계산서를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 _____ (관리주체명)에게 있으며 우리의 책임은 동 재무제표에 대하여 감사를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다.</p> <p>본 감사인은 한국공인회계사회가 제정한 공동주택관리 회계감사요령에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 <u>요령</u>은 본 감사인이 재무제표가 <u>중대하게</u> 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 _____ (관리주체명)가 적용한 회계원칙과 중요한 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. <u>본 감사인이</u> 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 <u>본 감사인은</u> 믿습니다.</p> <p>본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 _____ (관리주체명)의 20XX년 X월X일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 <u>경영성과</u> 그리고 <u>이익잉여금의 변동</u>을 _____ (관리주체명)의 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.</p>	<p>감사보고서 사례 (적정의견)</p> <p>(공동주택명) 입주자 대표회의 귀중</p> <p><u>I. 재무제표에 대한 보고</u></p> <p>본 감사인은 _____ (관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태표와 _____ 동일로 종료되는 회계연도의 <u>운영성과표</u>, <u>잉여금처분계산서</u> 및 <u>현금흐름표</u>를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 _____ (관리주체명)에게 있으며 우리의 책임은 동 재무제표를 감사하고 이를 근거로 의견을 표명하는 것입니다. <u>(초도감사 때 기재. 이하 동일함)</u> 비교표시된 20x0년 12월 31일로 종료된 회계연도의 재무제표는 감사받지 아니한 것입니다.</p> <p>본 감사인은 한국공인회계사회가 제정한 공동주택관리에 관한 회계감사 기준에 따라 감사하였습니다. 이 <u>기준</u>은 본 감사인이 재무제표가 <u>중요하게</u> 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 _____ (관리주체명)가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. <u>본 감사인은</u> 우리가 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 <u>믿습니다</u>.</p> <p>본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 _____ (관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 <u>재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과</u> 그리고 <u>잉여금의 변동과 현금흐름의 내용</u>을 _____ (공동주택명)의 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 수신주체 명칭 변경 (사례 2 이하 동일함) ● 소제목 신설 ● 재무제표 종류 변경 ● 자구정리 ● 준거기준 명칭 변경 ● 자구정리 ● 재무제표 종류 변경

	현행	개정	이유/비고
	(신설)	<p>II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고</p> <p>우리는 첨부된 _____(관리주체명)의 재무제표와 관련하여 주택법령 및 공동주택관리규약의 회계에 관한 규정의 준수여부를 검토하였습니다.</p> <p>관리주체는 관리비, 장기수선충당금 등 회계에 관한 사항에 대하여 주택법령 및 공동주택관리규약의 규정에 따라 이를 관리하고 집행할 책임이 있습니다. 또, 관리주체는 우리의 질의에 대한 응답과 요구된 관련 증빙서의 제출 및 이에 대한 설명을 통하여 규정의 준수 여부에 대해 우리에게 입증할 책임이 있습니다. 또한 관리주체는 법령과 공동주택관리규약의 위반을 방지하기 위해 필요한 내부통제에 대해 책임이 있습니다.</p> <p>우리의 책임은 우리가 수행한 업무를 근거로 관리주체의 규정준수 여부에 대하여 검토결과를 보고하는 것입니다. 우리는 한국공인회계사회가 제정한 내부회계관리제도 검토기준을 준용하여 검토하였습니다. 이 기준은 우리가 관리주체가 주택법령 및 공동주택관리규약의 회계에 관한 규정을 준수했는지 여부에 대해 제한적 확신을 얻을 수 있도록 검토를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다. 검토절차의 선택은 규정위반의 위험에 대한 평가 및 기타 우리의 판단에 따릅니다. 우리는 이러한 위험을 평가할 때, 상황에 적합한 절차를 설계하기 위하여 관리주체의 규정준수와 관련된 내부통제를 고려합니다. 우리는 우리가 입수한 증거가 우리의 결론을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 믿습니다.</p> <p>① [관리주체가 중요하게 규정을 위반한 것이 발견되지 아니한 경우] 우리의 검토결과 _____(관리주체명)는 20x1사업연도 중 주택법령 및 공동주택관리규약의 회계에 관한 규정을 중요하게 위반하였다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.</p> <p>② [관리주체가 중요하게 규정을 위반한 것이 발견된 경우] (주) 재무제표는 회계처리기준에 따라 작성되었지만 회계에 관한 법규의</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 법규 또는 규정위반 보고 신설

	현행	개정	이유/비고
		<p>중요한 위반이 있을 수 있다. (예) 벌금의 납부.</p> <p>우리는 _____(관리주체명)가 20X1사업연도 중 다음과 같이 주택법령 및 공동주택관리규약의 회계에 관한 규정을 위반한 사실을 발견하였습니다. (예시)</p> <p>① 관리주체는 입주자 대표회의 운영비와 관련하여 다음과 같이 공동주택관리규약(또는 해당사항이 있는 경우 주택법령, 이하 같음)을 위반하였습니다.</p> <p>(그 내역을 상술한다, 이하 같은 요령)</p> <p>② 관리주체는 관리비의 산정, 부과, 징수, 예치, 사용과 관리와 관련하여 다음과 같이 공동주택관리규약을 위반하였습니다.</p> <p>③ 관리주체는 관리비 미납세대에 대한 가산금 부과 및 조치와 관련하여 다음과 같이 공동주택관리규약을 위반하였습니다.</p> <p>④ 관리주체는 장기수선충당금의 관리, 사용과 관련하여 다음과 같이 공동주택관리규약을 위반하였습니다.</p> <p>⑤ 관리주체는 XX 시설공사계약의 체결 및 대금집행과 관련하여 다음과 같이 공동주택관리규약을 위반하였습니다.</p> <p>⑥ 관리주체는 잡수입 (예금이자, 연체료 수입, 부과차익 정보공개에 따른 복사비용 및 도로 등 부대시설의 사용료 등)의 징수와 사용과 관련하여 다음과 같이 공동주택관리규약을 위반하였습니다.</p> <p>⑦ 관리주체는 수입·지출을 담당하는 직원과 수입·지출원인행위(또는 회계기록관리)를 담당하는 직원을 겸직시키고 있습니다. 이와 같은 직무분리의 미실시는 중요한 회계업무 별로 업무를 분장하여 내부통제를 하도록 하는 공동주택관리규약을 위반한 것입니다.</p> <p>⑧ </p> <p>③ [관리주체가 규정준수 여부에 대한 관련 증거를 제시하지 아니한 경우 (의견거절)]</p> <p>[별표 제 5호] 감사보고서 사례 (의견거절)의 관련 부분 참고</p>	

	현행	개정	이유/비고
	<p>서울특별시 XX구 XX동 XX번지 XX 회계법인 대표이사 X X X 20XX년 X월X일</p> <p>(신설)</p>	<p>(별도설명문단에 기술) 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 우리의 검토는 사업연도 종료일인 20X1년 12월 31일 현재에 대한 것이며 그 후의 기간에 대하여는 검토가 수행되지 않았습니다. 규정준수 여부에 대한 우리의 보고는 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.</p> <p>서울특별시 XX구 XX동 XX번지 XX 회계법인 대표이사 X X X 20X2년 X월 X일</p> <p>※ 감사반의 경우 감사에 참여한 3인 이상 공인회계사가 전원 서명날인. 이하 각 사례 동일</p>	<ul style="list-style-type: none"> 감사반인 감사인의 경우 기재 방법

	현행	개정	이유/비고
별표 제2호	<p>감사보고서 사례 (한정의견 - 회계처리기준 위반)</p> <p>(관리주체명)</p> <p>입주자 대표회의 귀중</p> <p>본 감사인은 _____ (관리주체명)의 20XX년 X월X일 현재의 대차대조표와 동일로 종료되는 회계연도의 손익계산서, 이익잉여금처분계산서를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 _____ (관리주체명)에게 있으며 우리의 책임은 동 재무제표에 대하여 감사를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다.</p> <p>본 감사인은 한국공인회계사회가 제정한 공동주택관리 회계감사요령에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 요령은 본 감사인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 _____ (관리주체명)가 적용한 회계원칙과 중요한 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인이 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 본 감사인은 믿습니다.</p> <p>주식XX에서 설명한 바와 같이, 집기비품에 대하여 XXX원의 감가상각비를 과소계상하였습니다. 동 <u>고정자산</u>이 공동주택관리규약에서 규정된 <u>회계처리의 기준</u>에 따라 회계처리되었다면 XXX은 XXX으로 수정되어야 하며, 따라서 당기순이익이 XXX원 과대(과소)표시되고 있습니다.</p> <p>(신설)</p>	<p>감사보고서 사례 (한정의견 - 회계처리기준과의 불일치)</p> <p>(공동주택명)</p> <p>입주자 대표회의 귀중</p> <p>I. 재무제표에 대한 보고</p> <p>본 감사인은 _____ (관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과표, 잉여금처분계산서 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 _____ (관리주체명)에게 있으며 우리의 책임은 동 재무제표를 감사하고 이를 근거로 의견을 표명하는 것입니다.</p> <p>본 감사인은 한국공인회계사회가 제정한 공동주택관리에 관한 회계감사기준에 따라 감사하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 _____ (관리주체명)가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인은 우리가 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 믿습니다.</p> <p>주식XX에서 설명한 바와 같이, 집기비품에 대하여 XXX원의 감가상각비를 과소계상하였습니다. 동 유형자산이 공동주택관리규약에서 규정된 <u>회계처리기준</u>에 따라 회계처리되었다면 XXX은 XXX으로 수정되어야 하며, 따라서 당기순이익이 XXX원 과대(과소)표시되고 있습니다.</p> <p>(또 다른 사례)</p> <p>1. <u>주식XX에서 설명한 바와 같이, 유선방송시청비 부과액과 집행액의 차이는 XXX원으로 유선방송시청비를 XXX원만큼 과다(과소)부과하였습니다. 또한 동 유선방송시청비의 차액은 운영성과표의 잡수입으</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> 자구정리 별표 1 사례의 수정 내역 및 이유와 동일함 실무상 발생가능한 사례 예시

	현행	개정	이유/비고
	<p>본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 위의 문단에서 언급된 사항이 재무제표에 미치는 영향을 제외하고는 _____(관리주체명)의 20XX년 X월X일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 경영성과 그리고 이익잉여금의 변동을 _____(관리주체명)의 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.</p>	<p>로 계상하고 있습니다. 동 유선방송시청비가 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리기준에 따라 회계처리 되었다면 유선방송시청비 및 유선방송시청비와 관련된 잡수입은 각각 YYY원 및 ZZZ원으로 수정되어야 합니다. 따라서 관리수익은 XXX원이 과대(과소)표시되고 관리비용은 XXX원이 과대(과소)되어 있으며, 당기순이익은 XXX원은 과대(과소)표시되고 있습니다.</p> <p>2. 주식XX에서 설명한 바와 같이, 전기료 부과액과 집행액의 차이는 XXX원으로 전기료 XXX원을 과다(과소)부과하였습니다. 또한 동 전기료 차액의 외부유출로 인한 손실을 계상하지 않고 있습니다. 동 전기료가 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리기준에 따라 회계처리 되었다면 전기료 및 전기료와 관련된 손실은 각각 YYY원 및 ZZZ원으로 수정되어야 합니다. 따라서 관리수익은 XXX원 만큼 과대(과소)표시되고 관리비용은 XXX원 만큼 과대(과소)되어 당기순이익은 XXX원이 과대(과소)표시되고 있습니다.</p> <p>본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 위의 문단에서 언급된 사항이 재무제표에 미치는 영향을 제외하고는 _____(관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과 그리고 잉여금의 변동과 현금흐름의 내용을 _____(공동주택명)의 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다</p> <p>II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고</p> <p>사례 1의 “ II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고” 란 참고</p>	

	현행	개정	이유/비고
	서울특별시 XX구 XX동 XX번지 XX 회계법인 대표이사 X X X 20XX년 X월X일	서울특별시 XX구 XX동 XX번지 XX 회계법인 대표이사 X X X 20X2년 X월 X일	
별표 제3호	감사보고서 사례 (한정의견 - 감사범위제한) <u>사례 신설</u>	감사보고서 사례 (한정의견 - 감사범위제한) <u>(공동주택명)</u> 입주자 대표회의 귀중 I. 재무제표에 대한 보고 본 감사인은 _____ (관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과표, 잉여금처분계산서 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 _____ (관리주체명)에게 있으며 우리의 책임은 동 재무제표를 감사하고 이를 근거로 의견을 표명하는 것입니다. 본 감사인은 한국공인회계사회가 제정한 공동주택관리에 관한 회계감사기준에 따라 감사하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 _____ (관리주체명)가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인은 우리가 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 믿습니다. _____(관리주체명)의 운영성과표에는 아파트 시설공사비 지출액이 XXX원으로 계상되어 있습니다. 우리는 동 시설공사와	별표 1 사례의 수정내역 및 이유와 동일함

	현행	개정	이유/비고
		<p>관련하여 계약서, 세금계산서, 공사검수내역 등 관련 자료를 요청하였으나 이를 입수할 수 없어 시설공사비 지출액에 대해 충분하고 적합한 증거를 입수할 수 없었습니다.</p> <p>(또 다른 사례)</p> <p>관리주체는 20X1년 X월의 OO시설공사와 관련된 해당 공사업체의 기부금 XXX원을 관리주체 소속직원의 개인통장을 통하여 송금받은 후 이를 다시 관리주체 은행계좌로 재입금 하였습니다. 이러한 이와 관련하여 해당 직원의 통장거래과 관련된 기록을 요청하였으나 이를 제공받지 못해 기부금에 대해 충분하고 적합한 증거를 입수할 수 없었습니다.)</p> <p>본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 관리주체가 계상한 시설공사비에 대하여 만족할 수 있는 감사를 실시했다라면 발견할 수도 있었던 수정사항의 영향을 제외하고는 _____(관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과 그리고 잉여금의 변동과 현금흐름의 내용을 _____(공동주택명)의 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다</p> <p>II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고</p> <p>사례 1의 “ II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고”란 참고</p> <p style="text-align: right;">서울특별시 XX구 XX동 XX번지 XX 회계법인 대표이사 X X X 20X2년 X월X일</p>	<p>● 실무상 발생가능한 사례 예시</p>

	현행	개정	이유/비고
별표 제4호	<p>감사보고서 사례 (부적정의견)</p> <p><u>사례 신설</u></p>	<p>감사보고서 사례 (부적정의견)</p> <p>(공동주택명)</p> <p>입주자 대표회의 귀중</p> <p>I. 재무제표에 대한 보고</p> <p>본 감사인은 _____ (관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과표, 잉여금처분계산서 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 _____ (관리주체명)에게 있으며 우리의 책임은 동 재무제표를 감사하고 이를 근거로 의견을 표명하는 것입니다.</p> <p>본 감사인은 한국공인회계사회가 제정한 공동주택관리에 관한 회계감사기준에 따라 감사하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 _____ (관리주체명)가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인은 우리가 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 믿습니다.</p> <p>_____ (관리주체명)의 운영성과표에는 관리비수익이 XXX원으로 계상되어 있습니다. 관리주체는 관리비 수익을 정수기준으로 계상하고 있으며 이에 따라 당기 사업연도 중 12월의 관리비를 미수관리비에 누락시켰습니다. 또한 관리주체는 장기수선계획에 의한 아파트수선유지를 위한 지출에 대해 장기수선충당금에서 이를 관리하지 아니하고 지출시 비용으로 회계처리하고 있습니다. 이러한 회계처리는 공동주택관리규약의 회계처리기준에 위반된 것입니다. 따라서 미납된 세대에 부과될 금액에 따라 관리비를 계상할 경우 미수관리비는 XXX원만큼 추가로 계상되어야 하며, 당기 중 지출한 장기수선계획에 의한</p>	<p>별표 1 사례의 수정내역 및 이유와 동일함</p>

	현행	개정	이유/비고
		<p>지출을 장기수선충당금 계정에서 회계처리할 경우 당기순이익 및 잉여금은 동 금액만큼 증가되어야 합니다.</p> <p>본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 위 문단에서 언급된 사항으로 인하여 _____(관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과 그리고 잉여금의 변동과 현금흐름의 내용을 _____ (공동주택명)의 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 적정하게 표시하고 있지 아니합니다.</p> <p>II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고</p> <p>사례 1의 “ II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고” 란 참고</p> <p style="text-align: right;">서울특별시 XX구 XX동 XX번지 XX 회계법인 대표이사 X X X 20X2년 X월X일</p>	
별표 제5호	<p>감사보고서 사례 (의견거절)</p> <p>_____ (관리주체명) 입주자 대표회의 귀중</p> <p>본 감사인은 _____(관리주체명)의 20XX년 X월X일현재의 대차대조표와 동일로 종료되는 회계연도의 손익계산서, 이익잉여금처분계산서를 감사하</p>	<p>감사보고서 사례 (의견거절)</p> <p>_____ (공동주택명) 입주자 대표회의 귀중</p> <p>I. 재무제표에 대한 보고</p> <p>본 감사인은 _____ (관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과표, 잉여금처분계산</p>	<p>별표 1 사례의 수정내역 및 이유와 동일함</p>

	현행	개정	이유/비고
	<p>는 업무를 수입하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 _____(관리주체명) 경영자에게 있습니다.</p> <p>관리주체는 XXX를 수행하지 아니하였으며, XX에 대한 증빙서류를 제시하지 아니하였습니다. 또한 우리는 관리주체의 관계서류 작성, 비치 및 회계기록이 부실하여 이 요령에서 요구하는 감사절차를 적용하지 못했습니다.</p> <p>본 감사인은 위 문단에서 기술한 사항의 <u>중요성</u> 때문에 상기 재무제표에 대한 의견을 표명하지 아니합니다.</p>	<p>서 및 현금흐름표를 감사하는 업무를 수입하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 _____(관리주체명) 경영자에게 있습니다.</p> <p>관리주체는 관리비 산출근거에 대한 자료와 공사비 지출에 대한 증빙서류를 제시하지 아니하였습니다. 또한 우리는 관리주체의 관계서류 작성, 비치 및 회계기록이 완전하지 못하여 재무제표에 계상된 기타의 계정과목들에 관해 그 수정이 필요한 지 여부를 결정할 수 없었습니다.</p> <p>본 감사인은 위 문단에서 기술한 사항의 <u>유의성</u> 때문에 상기 재무제표에 대한 의견을 표명하지 아니합니다.</p> <p>II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고</p> <p>(주) 재무제표에 대한 의견표명을 거절하는 경우에는 일반적으로 규정준수 여부에 대하여도 관련 감사절차의 수행하거나 감사증거를 입수할 수 없을 것이다</p> <p>[중요한 규정위반이 존재하는지 여부에 대해 의견을 거절하는 경우의 보고사례]</p> <p>우리는 첨부된 _____(관리주체명)의 재무제표와 관련하여 주택법령 및 공동주택관리규약의 회계에 관한 규정의 준수여부에 대한 검토업무를 수입하였습니다.</p> <p>관리주체는 관리비, 장기수선충당금 등 회계에 관한 사항에 대하여 주택법령 및 공동주택관리규약의 규정에 따라 이를 관리하고 집행할 책임이 있습니다. 또, 관리주체는 우리의 질의에 대한 응답과 요구된 관련 증빙서의 제출 및 이에 대한 설명을 통하여 규정의 준수 여부에 대해 우리에게 입증할 책임이 있습니다. 또한 관리주체는 법령과 관리규약의 위반을 방지하기 위해 필요한 내부통제에 대해 책임이 있습니다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 자구정리 ● 회계감사기준과 일치 시킴

	현행	개정	이유/비고
	<div>20XX년 X월X일</div> <div>서울특별시 XX구 XX동 XX번지 XX 회계법인 대표이사 X X X</div>	<p>관리주체는 우리가 관리주체의 규정준수와 관련하여 요구한 증빙의 제출을 거절하였습니다 (또는 기타 해당 감사범위제한 사유를 기재한다). 이 결과 우리는 관리비와 수선유지비충당금, 잡수익 및 계약대금 집행 등 사항에 대하여 그 부과, 징수, 예치, 사용, 집행, 관리가 주택법령 및 공동주택관리규약의 규정에 따라 이루어 졌는지 여부를 검토할 수 없었습니다.</p> <p>우리는 위에서 기술된 사항으로 인하여 우리 결론의 근거가 될 충분하고 적합한 증거를 입수할 수 없었습니다. 따라서 우리는 관리주체의 규정준수 여부에 대하여 결론을 표명하지 않습니다.</p> <p>(별도설명문단에 기술)</p> <p>주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 우리의 검토는 사업연도 종료일인 20X1년 12월 31일 현재에 대한 것이며 그 후의 기간에 대하여는 검토가 수행되지 않았습니다. 규정준수 여부에 대한 우리의 보고는 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.</p> <div>서울특별시 XX구 XX동 XX번지 XX 회계법인 대표이사 X X X 20X2년 X월X일</div>	

첨부 #2.

「공동주택관리에 관한 회계감사기준」 개정전문

제1조 (목적) 이 기준은 공동주택관리주체(이하 “관리주체”라 한다)가 작성한 재무제표가 공동주택관리규약(이하 “관리규약”이라 한다)의 회계처리기준에 따라 표시되었는지 여부를 감사하고 감사의견을 표명하는 경우, 일반적으로 준수할 사항을 정함을 목적으로 한다. 관리주체가 주택법령과 관리규약의 회계에 관한 규정을 준수하였는지 여부에 대하여는 한국공인회계사회가 제정한 내부회계관리제도 검토기준을 준용하여 검토를 실시한다.

제2조 (적용 감사기준)

- ① 감사인은 관리주체의 재무제표에 대하여 이 기준에 따라 감사를 실시하여야 한다.
- ② 감사인은 이 기준 외에 한국공인회계사회가 제정한 윤리기준, 감사 등 업무의 품질관리기준 그리고 회계감사기준의 적용 가능한 절차도 준수하여야 한다.
- ③ 제 2항에서 말하는 회계감사기준의 적용 가능한 절차에는 해당되는 경우 외부조회, 표본감사, 특수관계자, 후속사건, 내부감사업무의 고려, 전문가의 활용 등이 포함된다.

제3조 (감사업무의 수행방법 등)

- ① 감사인은 감사를 실시할 때 관련되는 모든 사항에 대해 그 중요성과 위험에 대한 합리적인 판단 및 해당감사의 개별 상황에 기초하여 이 기준을 적용한다.
- ② 감사인은 감사목적에 보다 효과적으로 달성할 필요가 있다고 판단할 경우 이 기준에서 정한 바와 다르게 감사를 수행할 수 있다. 이 경우 감사인은 그 이유와 타당성을 감사조서에 기재하여야 한다.
- ③ 제1조의 감사의견은 관리주체 등의 부정의 존재여부 또는 업무집행이나 관리에 대한 효율성이나 효과성을 평가하는 것이 아니다. 또한 감사인은 관리주체의 회계처리기준 준수 여부에 대하여 감사인이 통제할 수 없는 여러 불가피한 제약조건들을 전제로 하여 합리적 수준의 확신을 제공할 뿐이다.

제4조 (일반적 감사절차) 감사인이 관리주체의 재무제표에 대하여 일반적으로 실시하는 감사절차는 다음과 같다.

1. (감사의 수임여부에 대한 평가 수행 등) 감사인은 감사의 시작단계에서 다음 활동을 수행하여야 한다.
 - 가. 의뢰인 관계 및 감사업무의 계속 여부에 대하여 회계감사기준에서 요구되는 절차를 수행하고 해당 감사업무의 조건을 이해함
 - 나. 감사에 관련된 윤리적 요구사항의 준수 여부를 평가함
2. (감사계획의 수립) 감사인은 관리주체의 회계처리에 관련된 의도적 왜곡이나 오류의 발생가능성 등 재무제표에 대한 왜곡표시위험의 평가에 기초하여 감사의 시작단계에서 감사계획을 수립하여야 한다.
 - 가. 감사의 범위, 시기 및 방향을 수립하고 감사계획 개발의 지침이 되는 전반감사계획을 수립함

나. 전반감사계획에 따라 세부감사계획을 수립함

3. (감사대상에 대한 이해) 감사인은 재무제표와 관련하여 다음과 같이 관리주체의 업무환경, 내부통제, 관련 법규 등을 이해하여야 한다.
 - 가. 회계처리기준, 주택법령, 관리규약 등 업무 및 규제적 요인, 기타 외부적 요인
 - 나. 관리주체의 활동 특성 (재무제표에 예상되는 거래유형과 계정잔액 및 공시사항을 이해하기 위함)
 - 다. 회계정책의 선택과 적용. 감사인은 관리주체의 회계정책이 적합하고 일관성이 있는지 여부를 평가하여야 한다(회계정책을 변경한 경우에는 그 이유도 포함한다)
 - 라. 관리주체의 목적과 활동, 중요한 왜곡표시나 법규 위반이 발생할 수 있는 관리활동 상의 관련 위험
 - 마. 관리활동의 운영결과에 대한 측정과 검토 방법
 - 바. 재무보고 및 법규준수에 대한 내부통제. 내부통제는 일반적으로 통제환경, 관리주체의 자체적인 위험평가활동, 정보시스템 및 커뮤니케이션, 통제활동, 통제에 대한 모니터링으로 구성된다.
4. (중요한 왜곡표시 위험에 대한 평가절차의 수행) 감사인은 재무제표 전체 및 개별주장 수준에서 중요한 왜곡표시 위험을 식별하고 평가하기 위해 다음과 같이 위험평가 절차를 수행한다.
 - 가. 관리주체, 그리고 부정이나 오류에 의한 중요한 왜곡표시 위험을 식별할 때 도움이 될 수 있는 정보를 가지고 있다고 판단되는 기타 내부자에 대한 질문
 - 나. 분석적 절차
 - 다. 관찰과 조사
5. (중요한 왜곡표시 및 규정위반 위험의 평가) 감사인은 후속적인 감사절차를 설계하고 수행할 수 있도록 다음과 같이 중요한 왜곡표시 위험 및 규정위반 위험을 파악하고 평가하여야 한다.
 - 가. 전체 재무제표 수준
 - 나. 거래유형과 계정잔액 및 공시에서의 개별주장 수준
 - 다. 주택법령 및 관리규약
6. (평가된 위험에 대한 대응절차 - 내부통제의 평가) 감사인이 재무제표 전체 수준의 중요한 왜곡표시 위험 및 규정위반 위험을 평가한 결과, 이에 대응하기 위한 절차로서 내부통제 운영효과성에 대한 충분하고 적합한 감사증거를 입수하기 위해 통제테스트를 수행하고 그 운영효과성을 평가하는 것은 적절하다. 단, 다음 중 하나에 해당되는 경우에는 반드시 내부통제의 운영효과성을 평가하여야 한다.
 - 가. 감사인이 재무제표 개별주장 수준의 중요한 왜곡표시 위험을 평가할 때 내부통제가 효과적으로 운영되고 있다고 기대한 경우 (즉, 감사인이

입증절차의 성격, 시기 및 범위를 결정할 때 통제의 운영효과성에 의존하려고 하는 경우)

나. 입증절차만으로는 재무제표 개별주장 수준에서 충분하고 적합한 감사증거를 제공할 수 없는 경우

7. (평가된 위험에 대한 대응절차 - 입증절차) 감사인은 재무제표 수준의 중요한 왜곡표시 위험의 평가결과에 따라 다음과 같은 후속적인 입증절차를 수행하여야 한다.

가. 재무제표 결산절차와 관련된 입증절차: 감사인은 관리주체의 재무제표 결산절차와 관련된 입증절차를 수행할 때 다음의 감사절차를 포함시켜야 한다.

- 기초 회계기록과 재무제표를 대조하거나 차이를 조정함
- 재무제표를 작성하는 과정에서 행한 중요한 분개 및 기타 수정사항에 대하여 조사함

나. 유의적인 위험에 대응하는 입증절차: 감사인은 재무제표의 개별주장 수준에 대한 중요한 왜곡표시 위험의 평가 결과가 유의적이라고 결정하였으면 해당 위험에 구체적으로 대응하는 입증절차를 수행하여야 한다.

8. 입증절차의 성격, 시기 및 범위는 내부통제의 평가결과와 기타 사항을 고려하여 결정한다. 단, 중요한 각 거래유형과 계정잔액 및 공시에 대하여는 평가된 위험 수준과 관계없이 일정한 입증절차를 설계하고 수행하여야 한다.

제 5조 (공동주택관리에 대한 감사절차의 예시) 감사인은 제 4조의 일반적 감사절차에 대해 관리주체의 개별 업무상황과 전문가적 판단에 따라 이를 수행하되, 내부통제의 평가 및 입증절차와 관련하여서는 다음 사항들을 적절하게 고려한다.

① 관리주체의 내부통제에 대한 주요 감사목적을 파악함 (각 공동주택의 관리규약 참고)

- 입주자 대표회의 또는 내부감사의 감시기능
- 관리비의 입금관리, 계약 등에 따른 현금의 집행, 예금통장의 관리, 운영수익의 관리 등 현금과 관련된 업무의 승인 및 통제절차
- 관리비 배부·부과·징수 등에 대한 승인 및 통제절차
- 공동주택의 수선, 물품구입, 공사 등 주요 계약의 승인, 검수, 대금지급 등과 관련된 통제절차
- 거래의 증빙서류나 장부의 문서화 정도
- 자산이나 서류에 대한 접근, 인감사용 등에 통제절차
- 독립적이고 주기적인 대조, 비교, 조정 등 내부검증절차
- 내부통제의 적절한 운영과 효과성을 확인할 수 있는 관리주체의 기타 절차

② 관리주체의 내부통제에 대하여 예를 들어 다음과 같은 감사절차를 수행함 (각 공동주택의 관리규약 참고)

- 수입, 지출업무의 담당자가 제 계약업무를 검직하고 있는지 여부를 검토한다
- 회계업무의 인계나 인수는 적절히 이루어지고 있는지 여부를 검토한다
- 회계관계 직원 등의 고의 또는 과실로 인한 손해에 대하여 합당한 변상책임을 이행하고 있는지 여부를 검토한다
- 회계관계 직원 등에 대한 재정보증 등의 절차는 적절히 이루어지고 있는지 여부를 검토한다
- 직원의 직인사용에 대한 내부규정은 적절하며, 동 규정에 의하여 관리, 사용되고 있는지 여부를 검토한다
- 현금 및 수표장의 보관상태 및 관리는 적정히 이루어지고 있으며, 적정한 규모의 현금보유를 유지하고 있으며 초과액은 즉시 예입되는지 여부를 검토한다
- 보통예금으로 관리하고 있는 다액의 금액은 이자수익과 같은 자금관리의 목적을 위하여 적절하게 타 예금으로 전환하고 있는지 여부를 검토한다 (저축성예금 등)
- 매월 말에 지정금융기관으로부터 예금잔액증명을 발급받아 관계장부와 대조하는지 여부를 검토한다
- 재고자산의 관리 및 재고조사는 적절히 이루어지고 있는지 여부를 검토한다
- 장부 및 지출에 관한 증빙서 등에 대한 내부감사는 적절히 행하여지고 있는지 여부를 검토한다
- 예산의 관리절차 (전용, 이월, 경정 등)는 규정에 따라 실시되고 있는지 여부를 검토한다
- 예산집행에 대한 실적보고 및 결과의 통지는 적시에 행하여지고 있는지 여부를 검토한다

③ 회계기록 및 관리운영에 관한 사항에 대해 예를 들어 다음과 같은 감사절차를 수행함 (각 공동주택의 관리규약 참고)

- 모든 수입은 누락없이 계상하고 있으며, 수익·비용의 계상과 자산·부채의 증감변동은 그 원인이 되는 사실의 발생일 또는 실현일을 기준으로 기간의 귀속을 적절히 구분하고 있는지 검토한다
- 장기수선충당금에서 지출할 비용 중 관리비로 부과된 금액이 있는지 여부를 검토하고, 이 경우 관리비로 부과하는 것이 합리적인지 여부를 검토한다 (예: 선급금, 선급비용 계정 등의 검토)
- 관리비의 배부기준과 배부방법은 관리규약의 규정에 따라 합리적으로 적용하고 있는지 검토한다. 또한 전기·수도·가스 등의 사용료 및 건물 전체의 보험료에 대한 입주자 등의 사용과 공통부분의 배부는 적정하며, 입주자 등의 사용분은 적정하게 징수 또는 납부하고 있는지 검토한다
- 인양기 등의 사용료 및 관리비연체료의 부과방법 및 징수절차는 적정하게 이루어지고 있으며, 이에 대한 장부계상의 내용은 적절히 행하여지고 있는지 검토한다
- 수입금의 수납, 예치대금 및 관련장부에의 기재는 적절히 행하여지고 있는지 검토한다
- 장기수선충당금은 관리규약의 규정에 따라 적정하게 징수하여 지정금

- 용기관에 예치하고 있는지 검토한다
- 기타의 충당금, 적립금 및 유휴자금은 적절히 징수, 예치, 관리하고 있는지 검토한다
- 공동주택 소유의 예·적금에 관한 담보, 보증 등의 정보를 파악하기 위해 외부조회를 실시한다 (은행조회서)
- 재고자산 및 유형자산의 취득, 임대차, 관리는 관련 규정의 절차에 따라 수행되고 있는지 그리고 유형자산의 관리대장은 적절하게 작성·유지되고 있는지, 관련 회계서류에 올바르게 기록되고 있는지 검토한다
- 관리주체가 행하는 중요한 계약행위는 관련규정에 따라 이루어지고 있는지 여부와 이에 대한 감사의 입회 유무를 검토한다
- 지출결의서, 청구서, 납입고지서, 계약서 등 증빙 서류의 금액란이 수정되었는지 여부를 검토한다

④ 다음 각 호와 같은 사항이 재무제표의 주석으로 공시될 경우 그 적정성을 확인함

- 공동주택의 개요
 - 공동주택의 소재지, 사용검사일, 관리방법
 - 주택 및 부대복리시설
 - 공동주택의 구성
- 중요한 회계처리방법
 - 수익인식기준: 관리비 수익, 연체료 수익, 인양기 및 승강기수익
 - 대손충당금, 유형자산의 평가 및 감가상각 방법, 상각기간
 - 재고자산 평가방법, 재고자산 실사 실시여부
 - 제 충당금의 설정방법
 - 기업회계기준과의 차이내역
- 주요 예치금의 세부내역, 계정과목, 예입처, 종류, 금액, 사용제한 내역 등
- 관리비 미수내역(연체료 포함)
- 저장품 내역 및 증감 사항
- 미지급금 내역
- 수선유지비충당금내역 및 증감사항
- 퇴직급여충당부채 내역 및 증감사항
- 장기수선충당금 및 장기수선적립금 내역 및 증감사항
- 관리비예치금 내역
- 관리비부과내역 (발생액과 부과액의 비교)
- 일반관리비 내역
- 중요계약과 진행내역, 우발채무, 계류중인 소송사건
- 보험가입 내역
- 재무제표일 (보고기간 종료일) 후 발생한 후속사건
- 기타

제 6조 (감사증거의 충분성과 적합성 평가 및 감사의견의 형성) 감사인은 수행한 감사절차와 입수된 감사증거에 기초하여 다음과 같은 절차를 수행함으로써, 재무제표 개별주장 수준의 중요한 왜곡표시 위험에 대한 평가가 감사를 종결하기 전에도 여전히 적합한지 여부를 평가한다.

- ① 충분하고 적합한 감사증거를 입수하였는지 여부에 대해 결론을 내린다. 감사인은 감사증거가 재무제표에 대한 관리주체의 주장을 뒷받침하는지 또는 배치되는지 여부와 관계없이 감사의견을 형성할 때는 관련된 감사증거를 모두 고려하여야 한다.
- ② 만약 감사인이 재무제표에 대한 관리주체의 중요한 주장에 대해 충분하고 적합한 감사증거를 입수하지 못한 경우, 감사증거를 추가로 입수할 수 있도록 노력하여야 한다. 만약 감사인이 충분하고 적합한 감사증거를 입수할 수 없는 경우에는, 한정의견을 표명하거나 재무제표에 대한 의견을 거절하여야 한다.

제 7조 (초도감사의 고려사항) 비교표시되는 전년도 재무제표가 감사되지 아니한 경우 감사인은 회계감사기준의 초도감사에 관한 규정을 준수하여 감사를 수행하여야 한다.

제 8조 (입주자대표회의와의 커뮤니케이션) 감사인은 재무제표가 적정하게 작성되었는지에 대한 감사절차를 수행하는 과정에서 다음의 사항을 알게 된 경우에는 서면으로 입주자대표회의에 알리고 그 사본을 감사조서에 포함시킨다. 만약 이를 구두로 실시한 경우에는 그 내용과 함께 언제, 누구와 실시했는지를 감사조서에 기재한다.

- ① 관리주체의 회계처리나 회계관리에 중요한 부정이나 오류를 알게 된 경우
- ② 주택법령, 관리규약 등 관리주체가 관계법규에 중요하게 위반한 사실을 알게 된 경우
- ③ 관리주체의 회계제도 및 내부통제절차에서 그 구축과 운영에 있어 중요한 취약점을 알게 된 경우
- ④ 기타 공동주택의 회계와 관련하여 중요하다고 판단되는 사항

제 9조 (감사보고서)

- ① 감사보고서의 제목, 수신인, 문단의 구성 등 기본요소는 회계감사기준을 준용한다
- ② 감사보고서는 “ 재무제표에 대한 보고”, “ 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수여부에 대한 보고”의 두 부분으로 구성한다.
가. “ 재무제표에 대한 보고”에서는 관리주체의 재무제표가 관리규약에서 정한 회계처리기준에 따라 작성되었는지 여부에 대해 의견을 표명한다.
나. “ 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수여부에 대한 보고”에서는 회계와 관련하여 관리주체의 주택법령 및 관리규약 위반사실을 발견한 경우 이를 기술한다.
- ③ 감사보고서에 첨부할 재무제표는 재무상태표, 운영성과표, 잉여금처분계산서 (또는 결손금처리계산서), 현금흐름표로 한다.
- ④ 관리규약에서 정한 결산서 중 총당부채내역서, 각계정부속명세서 (예비비적립금명세서, 장기수선적립금명세서 등) 및 예산실적대조표는 재무제표에 해당되지 아니하므로 감사보고서에 첨부하지 아니한다.
- ⑤ 감사의견의 표명, 특기사항, 비교표시 재무제표에 대한 감사의견 등 감사보고에 관한 일반적인 사항은 회계감사기준의 관련 사항을 준용한다.
- ⑥ 상황에 따른 감사보고서 사례는 다음과 같으며, 감사인은 해당 상황에 적합하

계 감사보고서를 작성하여야 한다. 비교재무제표에 대한 감사보고는 회계감사 기준의 관련 기준서를 일반적으로 준용한다.

가. 회계처리기준과의 불일치가 없고 감사범위에 중요한 제한이 없는 경우에 작성되는 적정의견 감사보고서 사례는 별표 제 1호와 같다

나. 회계처리기준과의 불일치가 중요한 경우에 작성되는 한정의견 감사보고서 사례는 별표 제 2호와 같다

다. 감사범위의 제한이 중요한 경우에 작성되는 한정의견 감사보고서의 사례는 별표 제 3호와 같다

라. 회계처리기준과의 불일치가 중요할 뿐만 아니라 전반적일 때 작성되는 부적정의견 감사보고서 사례는 별표 제 4호와 같다

마. 감사범위의 제한이 중요할 뿐만 아니라 전반적일 때 작성되는 의견거절 감사보고서의 사례는 별표 제 5호와 같다

- ⑦ “관리주체의 모범사례 또는 괄목할 만한 성과”에서는 관리주체가 회계관리, 내부통제, 관리업무 등에 있어 관리주체가 제시한 증거자료와 감사인의 판단에 기초할 때, 모범사례 또는 괄목할 만한 성과라고 인정되는 사항이 있으면 재무제표에 대한 주석 다음에 간지로 구분하여 적절한 형태로 보고한다.

부칙 (1985.7.1)

- 1.(시행일) 이 기준은 1985년 7월1일부터 시행한다.
- 2.(적용례) 이 기준은 1985년 7월1일 이후 최초로 종료되는 사업연도 분부터 적용한다

부칙 (2004. 3.15)

- 1.(시행일) 이 기준은 2004년 3월 1일부터 시행한다.
- 2.(적용례) 이 기준은 2004년 3월 1일 이후 최초로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사부터 적용한다. 다만, 이 기준의 시행일 이후 최초로 작성하는 감사보고서부터 적용할 수 있다.

부칙 (2010. 10. 28)

1. (시행일) 이 기준은 2010년 12월 1일부터 시행한다.
2. (적용례) 이 기준은 이 기준의 시행일 이후 최초로 개시되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사부터 적용한다. 다만, 이 기준은 이 기준의 시행일 이후 최초로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사에도 적용할 수 있다.
3. (폐지규정) 공동주택관리주체의 재무제표에 대한 감사요령 (1985.7.1. 제정)은 이 기준의 시행과 동시에 폐지한다
4. (다른 규정 및 기준과의 관계) 이 기준 시행 당시 다른 규정이나 기준에서 종전의 공동주택관리주체의 재무제표에 대한 감사요령 또는 그 내용을 인용하고 있는 경우에는 해당되는 내용이 있을 경우 이 기준 또는 이 기준의 내용을 인용한 것으로 본다.
5. (비교재무제표) 개별 공동주택의 관리규약상 비교표시된 과거 대차대조표, 손익계산서, 이익잉여금처분계산서의 명칭에 관한 경과규정이 없는 경우, 감사인은 이를

각각 재무상태표, 운영성과표, 잉여금처분계산서(결손금처리계산서)의 명칭으로 비교표시할 수 있다. 이 경우 감사보고서의 “ I. 재무제표에 대한 보고”의 의견문단 다음에 그 내용을 특기사항으로 기재한다.

[별표 제 1호] 감사보고서 사례 (적정의견)

_____(공동주택명)
입주자 대표회의 귀중

I. 재무제표에 대한 보고

본 감사인은 _____(관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과표, 잉여금처분계산서 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 _____(관리주체명)에게 있으며 우리의 책임은 동 재무제표를 감사하고 이를 근거로 의견을 표명하는 것입니다. **(초도감사 때 기재. 이하 동일함)** 비교표시된 20x1년 12월 31일로 종료된 회계연도의 재무제표는 감사받지 아니한 것입니다.

본 감사인은 한국공인회계사회가 제정한 공동주택관리에 관한 회계감사기준에 따라 감사하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 _____(관리주체명)가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인은 우리가 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 믿습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 _____(관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과 그리고 잉여금의 변동과 현금흐름의 내용을 _____(공동주택명)의 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고

우리는 첨부된 _____(관리주체명)의 재무제표와 관련하여 주택법령 및 공동주택관리규약의 회계에 관한 규정의 준수여부를 검토하였습니다.

관리주체는 관리비, 장기수선충당금 등 회계에 관한 사항에 대하여 주택법령 및 공동주택관리규약의 규정에 따라 이를 관리하고 집행할 책임이 있습니다. 또, 관리주체는 우리의 질의에 대한 응답과 요구된 관련 증빙서의 제출 및 이에 대한 설명을 통하여 규정의 준수 여부에 대해 우리에게 입증할 책임이 있습니다. 또한 관리주체는 법령과 공동주택관리규약의 위반을 방지하기 위해 필요한 내부통제에 대해 책임이 있습니다.

우리의 책임은 우리가 수행한 업무를 근거로 관리주체의 규정준수 여부에 대하여 검토결과를 보고하는 것입니다. 우리는 한국공인회계사회가 제정한 내부회계관리제도 검토기준을 준용하여 검토하였습니다. 이 기준은 우리가 관리주체가 주택법령 및 공동주택관리규약의 회계에 관한 규정을 준수했는지 여부에 대해 제한적 확신을 얻을 수 있도록 검토를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다. 검토절차의 선택은 규정위반의 위험에 대한 평가 및 기타 우리의 판단에 따릅니다. 우리는 이러한 위험을 평가할 때, 상황에 적합한 절차를 설계하기 위하여 관리주체의 규정준수와 관련된 내부통제를 고려합니다. 우리는 우리가 입수한 증거가 우리의 결론을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 믿습니다.

① [관리주체가 중요하게 규정을 위반한 것이 발견되지 아니한 경우]

우리의 검토결과 _____(관리주체명)는 20x1사업연도 중 주택법령 및 공동주택관리규약의 회계에 관한 규정을 중요하게 위반하였다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

② [관리주체가 중요하게 규정을 위반한 것이 발견된 경우]

주 재무제표는 회계처리기준에 따라 작성되었지만 회계에 관한 법규의 중요한 위반이 있을 수 있다. (예) 벌금의 납부.

우리는 _____(관리주체명)가 20X1사업연도 중 다음과 같이 주택법령 및 공동주택관리규약의 회계에 관한 규정을 위반한 사실을 발견하였습니다. (예시)

- ① 관리주체는 입주자 대표회의 운영비와 관련하여 다음과 같이 공동주택관리규약 (또는 해당사항이 있는 경우 주택법령, 이하 같음)을 위반하였습니다.

(그 내역을 상술한다, 이하 같은 요령)

- ② 관리주체는 관리비의 산정, 부과, 징수, 예치, 사용과 관리와 관련하여 다음과 같이 공동주택관리규약을 위반하였습니다.
- ③ 관리주체는 관리비 미납세대에 대한 가산금 부과 및 조치와 관련하여 다음과 같이 공동주택관리규약을 위반하였습니다.
- ④ 관리주체는 장기수선충당금의 관리, 사용과 관련하여 다음과 같이 공동주택관리규약을 위반하였습니다.
- ⑤ 관리주체는 XX 시설공사계약의 체결 및 대금집행과 관련하여 다음과 같이 공동주택관리규약을 위반하였습니다.
- ⑥ 관리주체는 잡수입 (예금이자, 연체료 수입, 부과차익 정보공개에 따른 복사비용 및 도로 등 부대시설의 사용료 등)의 징수와 사용과 관련하여 다음과 같이 공동주택관리규약을 위반하였습니다.
- ⑦ 관리주체는 수입·지출을 담당하는 직원과 수입·지출원인행위(또는 회계기록관리)을 담당하는 직원을 겸직시키고 있습니다. 이와 같은 직무분리의 미실시는 중요한 회계업무 별로 업무를 분장하여 내부통제를 하도록 하는 공동주택관리규약을 위반한 것입니다.
- ⑧

③ [관리주체가 규정준수 여부에 대한 관련 증거를 제시하지 아니한 경우 (의견거절)]

[별표 제 5호] 감사보고서 사례 (의견거절)의 관련 부분 참고

(별도설명문단에 기술)

주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 우리의 검토는 사업연도 종료일인 20X1년 12월 31일 현재에 대한 것이며 그 후의 기간에 대하여는 검토가 수행되지 않았습니다. 규정준수 여부에 대한 우리의 보고는 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

서울특별시 XX구 XX동 XX번지
XX 회계법인
대표이사 X X X
20X2년 X월 X일

※ 감사반의 경우 감사에 참여한 3인 이상 공인회계사가 전원 서명날인. 이하 각 사례 동일

[별표 제 2호] 감사보고서 사례 (한정의견 - 회계처리기준과의 불일치)

_____ (공동주택명)

입주자 대표회의 귀중

I. 재무제표에 대한 보고

본 감사인은 _____ (관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과표, 잉여금처분계산서 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 _____ (관리주체명)에게 있으며 우리의 책임은 동 재무제표를 감사하고 이를 근거로 의견을 표명하는 것입니다.

본 감사인은 한국공인회계사회가 제정한 공동주택관리에 관한 회계감사기준에 따라 감사하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 _____ (관리주체명)가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인은 우리가 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 믿습니다.

주식 XX에서 설명한 바와 같이, 집기비품에 대하여 XXX원의 감가상각비를 과소계상하였습니다. 동 고정자산이 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리기준에 따라 회계처리 되었다면 XXX은 XXX으로 수정되어야 하며, 따라서 당기순이익이 XXX원 과대(과소)표시되고 있습니다.

(또 다른 사례)

1. 주식 XX에서 설명한 바와 같이, 유선방송 시청비 부과액과 집행액의 차이는 XXX원으로 유선방송 시청비를 XXX원만큼 과다(과소)부과하였습니다. 또한 동 유선방송시청비의 차액은 운영성과표의 잡수입으로 계상하고 있습니다. 동 유선방송시청비가 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리기준에 따라 회계처리 되었다면 유선방송시청비 및 유선방송시청비와 관련된 잡수입은 각각 YYY원 및 ZZZ원으로 수정되어야 합니다. 따라서 관리수익은 XXX원이 과대(과소)표시되고 관리비용은 XXX원이 과대(과소)되어 있으며, 당기순이익은 XXX원은 과대(과소)표시되고 있습니다.
2. 주식 XX에서 설명한 바와 같이, 전기료 부과액과 집행액의 차이는 XXX원으로 전기료 XXX원을 과다(과소)부과하였습니다. 또한 동 전기료 차액의 외부유출로 인한 손실을 계상하지 않고 있습니다. 동 전기료가 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리기준에 따라 회계처리 되었다면 전기료 및 전기료와 관련된 손실은 각각 YYY원 및 ZZZ원으로 수정되어야 합니다. 따라서 관리수익은 XXX원 만큼 과대(과소)표시되고 관리비용은 XXX원 만큼 과대(과소)되어 당기순이익은 XXX원이 과대(과소)표시되고 있습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 위의 문단에서 언급된 사항이 재무제표에 미치는 영향을 제외하고는 _____(관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과 그리고 잉여금의 변동과 현금흐름의 내용을 _____(공동주택명)의 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다

II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고

사례 1의 “ II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고”란 참고

서울특별시 XX구 XX동 XX번지
XX 회계법인
대표이사 X X X
20X2년 X월 X일

[별표 제 3호] 감사보고서 사례 (한정의견 - 감사범위의 제한)

_____ (공동주택명)

입주자 대표회의 귀중

I. 재무제표에 대한 보고

본 감사인은 _____ (관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과표, 잉여금처분계산서 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 _____ (관리주체명)에게 있으며 우리의 책임은 동 재무제표를 감사하고 이를 근거로 의견을 표명하는 것입니다.

본 감사인은 한국공인회계사회가 제정한 공동주택관리에 관한 회계감사기준에 따라 감사하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 _____ (관리주체명)가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인은 우리가 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 믿습니다.

_____ (관리주체명)의 운영성과표에는 아파트 시설공사비 지출액이 XXX원으로 계상되어 있습니다. 우리는 동 시설공사와 관련하여 계약서, 세금계산서, 공사검수내역 등 관련 자료를 요청하였으나 이를 입수할 수 없어 시설공사비 지출액에 대해 충분하고 적합한 증거를 입수할 수 없었습니다.

(또 다른 사례)

관리주체는 20X1년 X월의 OO시설공사와 관련된 해당 공사업체의 기부금 XXX원을 관리주체 소속직원의 개인통장을 통하여 송금받은 후 이를 다시 관리주체 은행계좌로 재입금하였습니다. 이러한 이와 관련하여 해당 직원의 통장거래와 관련된 기록을 요청하였으나 이를 제공받지 못해 기부금에 대해 충분하고 적합한 증거를 입수할 수 없었습니다.)

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 관리주체가 계상한 시설공사비에 대하여 만족할 수 있는 감사를 실시했다라면 발견할 수도 있었던 수정사항의 영향을 제외하고는 _____ (관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과 그리고 잉여금의 변동과 현금흐름의 내용을 _____ (공동주택명)의 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고

사례 1의 “ II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고” 란 참고

서울특별시 XX구 XX동 XX번지
XX 회계법인
대표이사 X X X
20X2년 X월 X일

[별표 제 4호] 감사보고서 사례 (부적정의견)

_____(공동주택명)
입주자 대표회의 귀중

I. 재무제표에 대한 보고

본 감사인은 _____ (관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과표, 잉여금처분계산서 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 _____ (관리주체명)에게 있으며 우리의 책임은 동 재무제표를 감사하고 이를 근거로 의견을 표명하는 것입니다.

본 감사인은 한국공인회계사회가 제정한 공동주택관리에 관한 회계감사기준에 따라 감사하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 _____ (관리주체명)가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인은 우리가 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 믿습니다.

_____(관리주체명)의 운영성과표에는 관리비수익이 XXX원으로 계상되어 있습니다. 관리주체는 관리비 수익을 징수기준으로 계상하고 있으며 이에 따라 당기 사업연도 중 12월의 관리비를 미수관리비에 누락시켰습니다. 또한 관리주체는 장기수선계획에 의한 아파트 수선유지를 위한 지출에 대해 장기수선충당금에서 이를 관리하지 아니하고 지출시 비용으로 회계처리하고 있습니다. 이러한 회계처리는 공동주택관리규약의 회계처리기준에 위반된 것입니다. 따라서 미납된 세대에 부과될 금액에 따라 관리비를 계상할 경우 미수관리비는 XXX원 만큼 추가로 계상되어야 하며, 당기 중 지출한 장기수선계획에 의한 지출을 장기수선충당금 계정에서 회계처리할 경우 당기순이익 및 잉여금은 동 금액만큼 증가되어야 합니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 위 문단에서 언급된 사항으로 인하여 - _____ (관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과 그리고 잉여금의 변동과 현금흐름의 내용을 _____ (공동주택명)의 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 적정하게 표시하고 있지 아니합니다.

II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고

사례 1의 “ II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고 ”란 참고

서울특별시 XX구 XX동 XX번지
XX 회계법인
대표이사 X X X
20X2년 X월X일

[별표 제 5호] 감사보고서 사례 (의견거절 - 감사범위의 제한)

_____(공동주택명)
입주자 대표회의 귀중

I. 재무제표에 대한 보고

본 감사인은 _____ (관리주체명)의 20X1년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 운영성과표, 잉여금처분계산서 및 현금흐름표를 감사하는 업무를 수임하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 _____ (관리주체명) 경영자에게 있습니다.

관리주체는 관리비 산출근거에 대한 자료와 공사비 지출에 대한 증빙서류를 제시하지 아니하였습니다. 또한 우리는 관리주체의 관계서류 작성, 비치 및 회계기록이 완전하지 못하여 재무제표에 계상된 기타의 계정과목들에 관해 그 수정이 필요한 지 여부를 결정할 수 없었습니다.

본 감사인은 위 문단에서 기술한 사항의 유의성 때문에 상기 재무제표에 대한 의견을 표명하지 아니합니다.

II. 주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 보고

(주) 재무제표에 대한 의견표명을 거절하는 경우에는 일반적으로 규정준수 여부에 대하여도 관련 감사절차의 수행하거나 감사증거를 입수할 수 없을 것이다

[중요한 규정위반이 존재하는지 여부에 대해 의견을 거절하는 경우의 보고사례]

우리는 첨부된 _____ (관리주체명)의 재무제표와 관련하여 주택법령 및 공동주택관리규약의 회계에 관한 규정의 준수여부에 대한 검토업무를 수임하였습니다.

관리주체는 관리비, 장기수선충당금 등 회계에 관한 사항에 대하여 주택법령 및 공동주택관리규약의 규정에 따라 이를 관리하고 집행할 책임이 있습니다. 또, 관리주체는 우리의 질의에 대한 응답과 요구된 관련 증빙서의 제출 및 이에 대한 설명을 통하여 규정의 준수 여부에 대해 우리에게 입증할 책임이 있습니다. 또한 관리주체는 법령과 관리규약의 위반을 방지하기 위해 필요한 내부통제에 대해 책임이 있습니다.

관리주체는 우리가 관리주체의 규정준수와 관련하여 요구한 증빙의 제출을 거절하였습니다 (또는 기타 해당 감사범위제한 사유를 기재한다). 이 결과 우리는 관리비와 수선유지비충당금, 잡수익 및 계약대금 집행 등 사항에 대하여 그 부과, 징수, 예치, 사용, 집행, 관리가 주택법령 및 공동주택관리규약의 규정에 따라 이루어 졌는지 여부를 검토할 수 없었습니다.

우리는 위에서 기술된 사항으로 인하여 우리 결론의 근거가 될 충분하고 적합한 증거를 입수할 수 없었습니다. 따라서 우리는 관리주체의 규정준수 여부에 대하여 결론을 표명하지 않습니다.

(별도설명문단에 기술)

주택법령 및 공동주택관리규약 회계규정의 준수 여부에 대한 우리의 검토는 사업연도 종료일인 20X1년 12월 31일 현재에 대한 것이며 그 후의 기간에 대하여는 검토가 수행되지 않았습니다. 규정준수 여부에 대한 우리의 보고는 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는

적절하지 않을 수 있습니다.

서울특별시 XX구 XX동 XX번지
XX 회계법인
대표이사 X X X
20X2년 X월 X일