목 차

사 업 보 고 서 1
【 대표이사 등의 확인 】 2
I. 회사의 개요.....3
1. 회사의 개요.....3
2. 회사의 연혁.....6
3. 자본금 변동사항.....10
4. 주식의 총수 등.....10
5. 정관에 관한 사항.....12
II. 사업의 내용 14
1. 사업의 개요.....14
2. 주요 제품 및 서비스.....15
3. 원재료 및 생산설비 16
4. 매출 및 수주상황.....17
5. 위험관리 및 파생거래.....19
6. 주요계약 및 연구개발활동.....22
7. 기타 참고사항 28
III. 재무에 관한 사항 65
1. 요약재무정보 65
2. 연결재무제표 66
3. 연결재무제표 주석 66
4. 재무제표 66
5. 재무제표 주석 70
6. 배당에 관한 사항.....138
7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항.....140
7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적 140
7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적 142
8. 기타 재무에 관한 사항.....143
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견.....148
V. 회계감사인의 감사의견 등 153
1. 외부감사에 관한 사항.....153
2. 내부통제에 관한 사항.....154
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 156
1. 이사회에 관한 사항 156
2. 감사제도에 관한 사항.....159
3. 주주총회 등에 관한 사항 163
VII. 주주에 관한 사항.....167
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항.....170
1. 임원 및 직원 등의 현황 170
2. 임원의 보수 등.....173
IX. 계열회사 등에 관한 사항.....177
X. 대주주 등과의 거래내용.....178
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 179
1. 공시내용 진행 및 변경사항.....179
2. 우발부채 등에 관한 사항 179
3. 제재 등과 관련된 사항.....179

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항.....179
XII. 상세표.....183
1. 연결대상 종속회사 현황(상세).....183
2. 계열회사 현황(상세).....183
3. 타법인출자 현황(상세).....183
【 전문가의 확인 】.....184
1. 전문가의 확인.....184
2. 전문가와의 이해관계.....184

사 업 보 고 서

(제 21 기)

사업연도 2022.01.01 부터
2022.12.31 까지

금융위원회
한국거래소 귀중

2023년 3월 17일

제출대상법인 유형 : 주권상장법인
면제사유발생 : 해당사항 없음

회 사 명 : 주식회사 리파인
대 표 이 사 : 이창섭
본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 625
(전 화) 02-2189-8700
(홈페이지) http://www.refine.co.kr
작 성 책 임 자 : (직 책) CFO (성 명) 박병양
(전 화) 02-2189-8700

【 대표이사 등의 확인 】

대표이사 등의 확인 · 서명

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무 담당이사로서 이 공시서류의 기재 내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인 · 검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

또한, 당사는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제8조의 규정에 따라 내부회계관리제도를 마련하여 운영하고 있음을 확인합니다.

2023년 3 월 17 일

주식회사 리파인

대표이사 이 창 섭 (서명)

신고담당업무이사 박 병 양 (서명)

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 연결대상 종속회사 개황

【연결대상 종속회사 현황(요약)】

(단위 : 사)

구분	연결대상회사수				주요 종속회사수
	기초	증가	감소	기말	
상장	-	-	-	-	-
비상장	1	-	1	-	-
합계	1	-	1	-	-

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

가-1. 연결대상회사의 변동내용

구 분	자회사	사 유
신규 연결	-	-
	-	-
연결 제외	㈜네이텀	당기 중 청산
	-	-

나. 회사의 법적·상업적 명칭

당사의 명칭은 "주식회사 리파인"이라고 칭하고, 영문으로는 "REFINE Co., Ltd."라 표기합니다.

다. 설립일자

당사는 부동산 권리조사를 사업목적으로 하여 2002년 7월 10일 설립되었습니다.

라. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소

구분	내용
주소	서울특별시 강남구 테헤란로 625, 4층(삼성동, 덕명빌딩)
전화번호	02-2189-8700
홈페이지	http://www.refine.co.kr

마. 중소기업 등 해당 여부

중소기업 해당 여부		해당
	벤처기업 해당 여부	미해당
중견기업 해당 여부		미해당

바. 주요 사업의 내용 및 향후 추진하려는 신규사업에 관한 간략한 설명

당사는 인적 자원 및 데이터 처리 솔루션 활용을 통한 부동산 권리조사 서비스를 주된 사업으로 영위하고 있습니다. 주요 서비스로는 전월세보증금대출 서비스, 담보대출 서비스, 전세보증금반환보증 서비스 등이 있으며 제21기(2022년) 기준 각각 전체 매출액의 92.2%, 3.7%, 3.8%의 비중을 차지하고 있습니다. 향후 추진하려는 신규사업에는 B2C 플랫폼 사업, 부동산 데이터 사업이 있으며 자세한 사항은 동 보고서의 「Ⅱ. 사업의 내용」을 참고하시기 바랍니다.

당사의 정관상 주요 사업목적은 아래와 같습니다.

목적사업	비고
1. 부동산권원보험 및 기타 부동산에 관련된 권원조사 업무 2. 부동산 관련 정보의 수집 및 제공 업무 3. 인터넷 컨텐츠 사업 4. 시장조사 및 여론조사업 5. 부동산 관련 사업자를 대상으로 한 경영방법 및 경영정보의 제공 업무 6. 보험 대리점업 7. 데이터베이스 및 온라인 정보 제공업 8. 소프트웨어 개발 및 공급업 9. 전 각 호와 관련된 재무관리 및 자금운용 업무 10. 전 각 호와 관련된 자료와 가격정보자료의 보급 및 판매 업무 11. 위 각 호의 업무에 부수 또는 관련된 업무	영위하는 사업

사. 신용평가에 관한 사항

평가일	신용평가전문기관명	신용등급	신용등급유효기간	비고
2022년 10월 21일	한국평가데이터㈜	aa	-	-
2022년 08월 25일	NICE평가정보㈜	AA+	-	-
2022년 07월 01일	SCI평가정보㈜	A+	2023년 06월 30일	-

(1) 한국평가데이터㈜ 신용등급 정의

등급	등급의 정의

AAA(aaa)	상거래 신용능력이 최고 우량한 수준임
AA(aa)	상거래 신용능력이 매우 우량하나, AAA보다는 다소 열위한 요소가 있음
A(a)	상거래 신용능력이 우량하나, 상위등급에 비해 경기침체 및 환경변화의 영향을 받기 쉬움
BBB(bbb)	상거래 신용능력이 양호하나, 장래 경기침체 및 환경악화에 따라 상거래 신용능력이 저하될 가능성이 내포되어 있음
BB(bb)	상거래 신용능력은 인정되나, 장래의 경제여건 및 시장환경 변화에 따라 그 안정성면에서는 다소 불안한 요소가 내포되어 있음
B(b)	현재시점에서 상거래 신용능력에는 당면 문제는 없으나, 장래의 경제여건 및 시장환경 변화에 따라 그 안정성면에서는 불안한 요소가 있음
CCC(ccc)	현재시점에서 상거래 신용위험의 가능성을 내포하고 있어 투기적임
CC(cc)	상거래 신용위험의 가능성이 높음
C(c)	상거래 신용위험의 가능성이 매우 높음
D(d)	현재 상거래 신용위험 발생 상태에 있음
NR	조사거부, 등급취소 등의 이유로 기업등급을 표시하지 않는 무등급

(2) NICE평가정보㈜ 신용등급 정의

신용상태	기업평가등급	등급의 정의
우수	AAA	상거래를 위한 신용능력이 최우량급이며, 환경변화에 충분한 대처가 가능한 기업
	AA	상거래를 위한 신용능력이 우량하며, 환경변화에 적절한 대처가 가능한 기업
	A	상거래를 위한 신용능력이 양호하며, 환경변화에 대한 대처능력이 제한적인 기업
양호	BBB	상거래를 위한 신용능력이 양호하나, 경제여건 및 환경악화에 따라 거래안정성 저하가능성 있는 기업
보통	BB	상거래를 위한 신용능력이 보통이며, 경제여건 및 환경악화 시에는 거래안정성 저하가 우려되는 기업
	B	상거래를 위한 신용능력이 보통이며, 경제여건 및 환경악화 시에는 거래안정성 저하가능성이 높은 기업
열위	CCC	상거래를 위한 신용능력이 보통 이하이며, 거래안정성 저하가 예상되어 주의를 요하는 기업
	CC	상거래를 위한 신용능력이 매우 낮으며, 거래의 안정성이 낮은 기업
	C	상거래를 위한 신용능력이 최하위 수준이며, 거래위험 발생가능성이 매우 높은 기업
부도	D	현재 신용위험이 실제 발생하였거나, 신용위험에 준하는 상태에 처해 있는 기업
평가제외	R	1년 미만의 결산재무제표를 보유하거나, 경영상태 급변으로 기업평가등급부여를 유보하는 기업

(3) SCI평가정보㈜ 신용등급 정의

등급	등급의 정의
AAA	전반적인 신용도가 매우 우수하며, 장래 환경변화에 대한 안정성이 매우 높은 수준임
AA	전반적인 신용도가 우수하며, 장래 환경변화에 대한 안정성이 높은 수준임
A	전반적인 신용도가 우수하나, 장래 환경변화에 대한 안정성이 상위 등급보다는 열위한 수준임

BBB	전반적인 신용도가 양호한 수준이나, 장래 환경변화에 대한 안정성 면에서 다소 불안한 요소가 있음
BB	신용도에 문제는 없으나, 장래 환경변화에 대한 안정성 면에서 불안한 요소가 있음
B	단기적인 신용도에 문제는 없으나, 장래 환경변화에 대한 안정성은 낮은 편임
CCC	신용도가 의문시되며, 채무불이행 가능성이 있음
CC	신용상 위험요소가 많아 채무불이행 가능성이 높음
C	채무불이행 가능성이 매우 높으며, 신용상태가 불량함
D	채무불이행 상태임

아. 회사의 주권상장(또는 등록・지정)여부 및 특례상장에 관한 사항

주권상장 (또는 등록・지정)여부	주권상장 (또는 등록・지정)일자	특례상장 등 여부	특례상장 등 적용법규
코스닥시장 상장	2021.10.29	-	-

2. 회사의 연혁

가. 회사의 본점소재지 및 그 변경

당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 625, 4층(삼성동, 덕명빌딩) 입니다. 공시대상기간 중 본점소재지의 변경은 없었습니다.

나. 경영진 및 감사의 중요한 변동

2022년 말 현재 당사의 이사회는 사내이사 5인(이창섭, 이길재, 황세은, 박병양, 김완태)과 사외이사 2인(이옥, 황삼청) 총 7인의 이사로 구성되어 있습니다.

변동일자	주총종류	선임		임기만료 또는 해임
		신규	재선임	
2018.03.28	정기주총	-	사내이사 이창섭 감사 최권수	-
2018.08.22	임시주총	-	사내이사 이길재 사내이사 제이준근최	-
2020.07.10	임시주총	사내이사 황세은	-	-
2020.07.10	-	대표이사 이창섭 대표이사 이길재	-	대표이사 최재규(임기만료)
2020.12.30	임시주총	사내이사 김완태 사외이사 이옥 사외이사 황삼청	-	-

2021.01.22	임시주총	상근감사 이창훈	-	감사 최권수(사임)
2021.03.29	정기주총	-	사내이사 이창섭 사내이사 이길재	-
2021.04.13	-	-	-	사내이사 제이준근최(사임)
2021.12.28	-	-	-	대표이사 이길재(사임)
2022.03.28	정기주총	사내이사 박병양	-	-

주1) 2020년 7월 10일 이사회를 통해 이창섭, 이길재 사내이사가 대표이사로 신규 선임되었습니다.

주2) 2021년 4월 13일 제이준근최 사내이사가 사임하였습니다.

주3) 2021년 12월 28일 이길재 대표이사가 사임하였습니다.

주4) 2022년 3월 28일 주주총회를 통해 박병양 사내이사가 신규 선임되었습니다.

다. 최대주주의 변동

당사는 2002년 7월 10일 최재규(40%), 이창섭(20%), 이길재(20%), 이호철(20%) 4인이 출자하여 설립되었으며, 2020년 7월 최재규 전 대표이사에서 이창섭 대표이사, 이길재 상무이사(당시 각자 대표이사)로 최대주주가 변경되었습니다. 이후 2021년 8월 20일 이창섭 대표이사, 이길재 상무이사(당시 각자 대표이사), 김완태 이사가 이창섭 대표이사를 최대주주로 하여 2024년 10월 28일까지 의결권 공동행사를 약정한 공동목적보유 확약서를 체결하였으며, 2021년 12월 이창섭 대표이사와 박병양 상무이사(35,720주 보유)가 동일한 내용의 공동목적보유확약을 추가로 체결하였습니다.

라. 상호의 변경

당사는 공시대상기간 중 해당사항이 없습니다.

마. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행중인 경우 그 내용과 결과

당사는 공시대상기간 중 해당사항이 없습니다.

바. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

당사는 2022년 8월 17일 서울특별시 송파구 석촌동 소재 토지를 19,000백만원에 자산양수하였습니다. 기타 자세한 사항은 전자공시시스템에 제출한 주요사항보고서(2022.07.12) 및 합병등 종료보고서(2022.08.17)를 참고하시기 바랍니다.

사. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

당사는 공시대상기간 중 해당사항이 없습니다.

아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

일자	주요연혁

2000.07	한국감정원(現 한국부동산원) 부동산벤처설립위원회 설치
2002.07	주식회사 리파인 설립: 서울특별시 강남구 삼성동 171-2
	권리조사업무협약 체결: 삼성화재해상보험㈜
	선기표방식의 저당권(모기지)대출 관련 서비스 개시
2002.10	발행할 주식의 총수 변경: 40,000주→1,000,000주
	유상증자11억 원: 발행주식의 총수10,000주→230,000주
	유상증자1.5억 원: 발행주식의 총수230,000주→260,000주
2003.06	국내 최초 권리조사 전산시스템 구축
2003.07	부동산DB 및 제반 인프라 사용 관련 전략적 제휴 협약 체결: 한국감정원
2004.07	권리조사업무협약 체결: 퍼스트어메리칸권원보험㈜
2005.09	권리조사업무협약 체결: LG화재해상보험㈜(現KB손해보험)
2006.07	특허 취득: 온라인 권원조사 시스템 및 권원조사 방법
2006.10	GP시스템(권리조사 통합전산시스템) 구축
2007.05	채권양도방식 보증서담보 전세대출 관련 서비스 개시
2008.01	권리조사업무협약 체결: 젠워스모기지보험
2010.02	자동차대출(오토론) 관련 서비스 개시
2010.04	특허 출원: 자동차대출(오토론) 관련BM
2010.09	특허 취득: 전세대출 및 관리시스템 관련BM
2011.11	비대면(인터넷) 전세대출 관련 서비스 개시
2012.11	본점 소재지 변경: 서울특별시 강남구 테헤란로625, 4층(삼성동, 덕명빌딩)
2012.12	비대면(인터넷) 저당권(모기지) 관련 서비스 개시
2013.10	서비스제공계약 체결: 대한주택보증(現 주택도시보증공사)
	전세보증금반환보증 관련 서비스 개시
	임대주택매입자금보증 전입세대/임대차조사계약 체결 및 서비스 개시: 대한주택보증
2013.12	공동업무협약 체결: 한국감정원-한국무역정보통신-리파인3사 간
2014.07	전세임대 관련 서비스 개시: 한국토지주택공사
	비대면(모바일) 저당권(모기지) 및 전세대출 관련 서비스 개시
2015.10	권리조사업무협약 체결: 동부화재해상보험㈜(現DB손해보험)
2015.12	권리조사업무협약 체결: 현대해상화재보험㈜
2016.09	PTS(Primary Title Search) 시스템 구축
2016.10	행정안전부, 공공데이터포털 "공공데이터 활용 사례" 선정
2017.04	권리조사업무협약 체결: 한화손해보험㈜
2017.12	국내 최초 인터넷전문은행 케이뱅크 모바일 대출 관련 서비스 개시
2018.06	중소벤처기업부, "대기업・공기업 분사 사내벤처 우수사례" 선정
2018.07	통신정보 연동 플랫폼 사업 제휴 및 서비스 이용 독점계약 체결: ㈜KT
2018.10	ISO 9001(품질경영시스템) 인증 취득
	권리조사업무협약 체결: 농협손해보험㈜
2019.02	중소벤처기업부, "우수 중소기업DB" 등재

2019.03	중소벤처기업부, 경영혁신기업(Main-Biz) 인증 취득
2019.04	방송통신위원회, 위치기반서비스(LBS)사업자 취득
2019.05	고용노동부, 일학습병행제 일학습기업 선정
2019.07	연립/다세대 자동시세DATA 이용계약 체결: ㈜빅밸류
2019.09	특허 취득: 부동산 정보 관리 및 제공 서비스 시스템 관련BM
	중소벤처기업부, 기술혁신기업(Inno-Biz) 인증 취득
2019.10	전세보증금반환보증 판매업무지원 위탁계약 체결: ㈜카카오페이
	KB부동산 시세정보 이용계약 체결: ㈜KB국민은행
2019.11	과학기술정보통신부, 데이터바우처 지원사업 데이터 활용 우수사례 선정
	업무협약 체결: 한국청소년활동진흥원-CGV-리파인3사 간
2020.02	한국인터넷진흥원, ISMS(정보보호관리체계) 인증 취득
2020.04	특허 출원: 전자서명을 이용한 전자승낙 시스템 관련BM
2020.06	전세보증금반환보증 관련 용역계약체결: 한국주택금융공사
2020.07	대표이사 변경: 임기만료
2020.08	전세보증금반환보증 판매업무지원 위탁계약 체결: 네이버파이낸셜㈜
2020.09	특허 출원: CLTV을 활용한 부동산 리스크 관리 시스템 관련BM
2020.11	부동산정보제공 및 이용계약 체결: 한국감정원(現, 한국부동산원)
	데이터 기반 비즈니스 공동개발 업무제휴 체결: 하나은행
	RPA를 활용한 등기부/대장/시세 정보 서비스 개시: 신한은행
2020.12	리파인 송파지점 설치: 서울특별시 송파구 백제고분로75, 2층(올림피아빌딩)
2021.02	액면 분할: 5,000원→100원, 발행할 주식의 총수 변경: 1,000,000주 →100,000,000주
2021.04	케이뱅크은행㈜와 전월세자금대출 권리조사 업무 위탁계약 체결
2021.06	한국주택금융공사(HF)와 신탁방식 주택연금 전입세대 및 임대차조사 용역계약 체결
	특허 취득 : 위치정보를 이용한 중고차 대출정보 제공 시스템 관련 BM
2021.07	B2C 신규사업 집파인 출시
2021.10	임대보증금보증 판매업무지원 위탁계약 체결 : 네이버파이낸셜㈜
	코스닥시장 신규상장
2021.11	100억 규모의 자기주식취득신탁계약 체결(KB증권)
2021.12	주택도시보증공사(HUG)와 셰르파 프로그램위한 업무협약(MOU) 체결
	대표이사 변경(이창섭, 이길재 각자대표이사 → 이창섭 단독 대표이사)
2022.01	100억 규모의 자기주식취득신탁계약 체결(KB증권)
2022.04	피플펀드-삼성화재 주택담보대출 권리조사 개시
	투게더펀딩-삼성화재 주택담보대출 권리조사 개시
	칵테일펀딩-삼성화재 주택담보대출 권리조사 개시
	KB국민카드 전세보증금반환보증 권리조사 개시
2022.05	한국프롭테크포럼 "FINTECH" 분야 정회원 가입
2022.06	특허 출원: NFT 거래 위험 분산 방법 및 이를 수행하는 NFT 플랫폼
2022.07	권리조사업무협약 체결: 하나손해보험㈜

2022.08	특허 취득: CLTV를 활용한 부동산 리스크 관리를 수행하는 서버 및 이의 동작 방법
2022.10	과학기술정보통신부-한국지능정보사회진흥원(NIA) 주관 부동산 분야 빅데이터 센터 구축사업 선정

3. 자본금 변동사항

【자본금 변동추이】

(단위 : 원, 주)

종류	구분	당기말 (2022년말)	20기 (2021년말)	19기 (2020년말)	18기 (2019년말)	17기 (2018년말)
보통주	발행주식총수	17,330,000	17,330,000	260,000	260,000	260,000
	액면금액	100	100	5,000	5,000	5,000
	자본금	1,733,000,000	1,733,000,000	1,300,000,000	1,300,000,000	1,300,000,000
우선주	발행주식총수	-	-	-	-	-
	액면금액	-	-	-	-	-
	자본금	-	-	-	-	-
기타	발행주식총수	-	-	-	-	-
	액면금액	-	-	-	-	-
	자본금	-	-	-	-	-
합계	자본금	1,733,000,000	1,733,000,000	1,300,000,000	1,300,000,000	1,300,000,000

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 주)

구 분		주식의 종류			비고
		보통주	우선주	합계	
Ⅰ. 발행할 주식의 총수		100,000,000	-	100,000,000	-
Ⅱ. 현재까지 발행한 주식의 총수		17,330,000	-	17,330,000	-
Ⅲ. 현재까지 감소한 주식의 총수		-	-	-	-
	1. 감자	-	-	-	-
	2. 이익소각	-	-	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
	4. 기타	-	-	-	-
Ⅳ. 발행주식의 총수 (Ⅱ-Ⅲ)		17,330,000	-	17,330,000	-

Ⅴ. 자기주식수	1,519,141	-	1,519,141	-
Ⅵ. 유통주식수 (Ⅳ-Ⅴ)	15,810,859	-	15,810,859	-

나. 자기주식 취득 및 처분 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 주)

취득방법			주식의 종류	기초수량	변동 수량			기말수량	비고
					취득(+)	처분(-)	소각(-)		
배당 가능 이익 범위 이내 취득	직접 취득	장내 직접 취득	보통주	-	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
		장외 직접 취득	보통주	-	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
		공개매수	보통주	-	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
		소계(a)	보통주	-	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
	신탁 계약에 의한 취득	수탁자 보유물량	보통주	420,882	1,098,259	666,396	-	852,745	주1), 주2)
			우선주	-	-	-	-	-	-
		현물보유물량	보통주	-	666,396	-	-	666,396	주2)
			우선주	-	-	-	-	-	-
		소계(b)	보통주	420,882	1,764,655	666,396	-	1,519,141	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
기타 취득(c)			보통주	-	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
총 계(a+b+c)			보통주	420,882	1,764,655	666,396	-	1,519,141	-
			우선주	-	-	-	-	-	-

주1) 상기 '신탁계약에 의한 취득' 중 '수탁자 보유물량'의 "처분(-)" 수량(666,396주) 및 '현물보유물량'의 "취득(+)" 수량(666,396주)은 전량 2022년 5월 2일 자기주식취득신탁계약 해지에 따라 수탁자가 회사에 반환한 물량입니다. 기타 자세한 사항은 전자공시시스템 신탁계약해지결과보고서(2022.05.03)를 참고하시기 바랍니다.

주2) 2021년 11월 1일 이사회에서 100억원 규모의 자기주식 취득 신탁계약 체결을 결의 후 해당 신탁계약을 통해 총 702,116주를 취득하였으며, 2022년 5월 2일자로 계약 기간이 만료되어 자사주 상여금 35,720주를 제외한 666,396주를 당사 법인 증권계좌에 입고하였습니다. 이후 2022년 1월 26일 이사회에서 100억원 규모의 자기주식 취득 신탁계약을 추가로 결의 후 작성기준일 현재 계약금액의 100%(852,745주)를 취득 완료하였으며, 2023년 1월 25일자로 계약기간이 만료되어 852,745주가 당사 법인 증권계좌에 전량 입고되었습니다. 기타 자세한 사항은 전자공시시스템 신탁계약해지 결과보고서(2023.01.26)를 참고하시기 바랍니다.

주3) 상기 '기초수량', '변동수량' 및 '기말수량'은 체결일 기준입니다.

다. 자기주식 직접 취득·처분 이행현황

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 주, %)

구 분	취득(처분)예상기간		예정수량 (A)	이행수량 (B)	이행률 (B/A)	결과 보고일
	시작일	종료일				

직접 처분	2021.12.28	2022.01.04	35,720	35,720	100.00	2021.12.28

라. 자기주식 신탁계약 체결・해지 이행현황

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 원, %, 회)

구 분	계약기간		계약금액	취득금액	이행률	매매방향 변경		결과
	시작일	종료일	(A)	(B)	(B/A)	횟수	일자	보고일
신탁 체결	2021.11.02	2022.05.01	10,000,000,000	9,478,700,569	94.79	2	2021.12.28	2022.05.03
신탁 해지	2021.11.02	2021.12.28	521,295,831	521,295,831	100.00	0	-	2021.12.28
신탁 체결	2022.01.26	2023.01.25	10,000,000,000	9,999,976,600	100.00	0	-	2023.01.26

주1) '매매방향 변경' 내용은 자기주식취득신탁계약을 일부 해지하여 임직원 상여금으로 지급한 건입니다.

주2) '신탁 해지'는 2021년 11월 2일에 체결한 신탁 계약 중 일부를 해지한 내용이며, '계약금액(A)' 및 '취득금액(B)'에는 계약해지금액(신탁계약기간 중 매입한 자기주식의 1주당 평균가 X 해지주식수)을 기재하였습니다. 기타 자세한 사항은 전자공시시스템 신탁계약해지결과보고서(2021.12.28)를 참고하시기 바랍니다.

주3) 당사는 2021년 11월 2일 100억원 규모의 자기주식 취득 신탁계약을 체결한 후 2022년 5월 2일 계약만료로 인해 해지하였습니다. 기타 자세한 사항은 전자공시시스템 신탁계약해지결과보고서(2022.05.03)를 참고하시기 바랍니다.

주4) 당사는 2022년 1월 26일 100억원 규모의 자기주식 취득 신탁계약을 체결한 후 2022년 7월 25일 연장계약을 체결하였으며, 작성기준일 현재 계약금액(100억원)의 100%를 취득 완료하였습니다. 기타 자세한 사항은 전자공시시스템 주요사항보고서(2022.07.22) 및 신탁계약해지결과보고서(2023.01.26)를 참고하시기 바랍니다.

5. 정관에 관한 사항

가. 정관의 최근 개정일

당사 정관의 최근 개정일은 2022년 3월 28일이며, 2023년 3월 27일 개최 예정인 제21기 정기주주총회에서 정관 일부 변경 관련 안건을 상정할 예정입니다.

나. 정관 변경 이력

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
2022.03.28	제20기 정기주주총회	- 목적사항 변경 - 소집통지 및 공고 개정 - 서면에 의한 의결권의 행사 개정	- 사업다각화에 따른 목적사업 추가 - 조문번호 수정 및 사업목적 구체화 - 제37조 삭제에 따른 조문 정비 - 제28조 제5항 발행주식총수의 1% 이하 주주에 대한 소집통지 관련 특례조항과의' 상충 가능성을 제거하고자 제37조 삭제
2021.03.29	제19기 정기주주총회	- 목적사항 변경	- 영위사업 추가

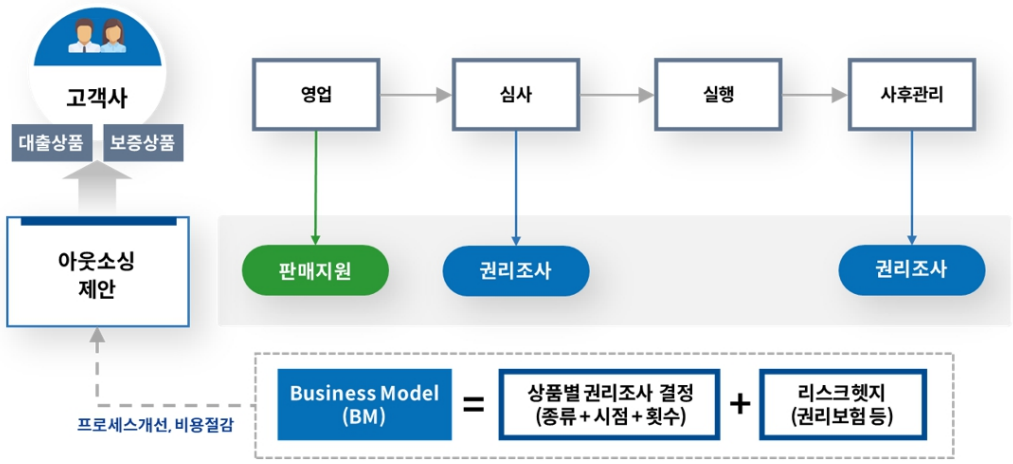
2021.02.22	2021년 제2차 임시주주총회	- 감사 선임 규정 변경	- 감사 선임 관련 조항 정비
2020.12.30	2020년 제2차 임시주주총회	- 발행주식 예정의 총수, 1주의 금액 - 주식 등의 전자등록 신설	- 액면분할 반영 - 전자등록제도 반영

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

당사는 국내 최고의 권리조사 전문회사로서, 대출이나 보증의 금융상품에 권리조사업무를 접목하여 선도적인 BM(Business Model)을 창출하고 RPA에 기반하여 부동산 금융관련 비즈니스 모델을 국내에서 최초로 창출하고 관련 서비스를 제공한 회사입니다.

대출이나 보증상품을 취급하고 있는 금융기관은 내부 심사 및 권리조사를 통해 신용・권리・시세 등에 문제가 없다고 판단하면 대출금을 지급하거나 보증서를 발행하게 됩니다. 이후 대출이나 보증이 잘 유지되고 있는지 확인을 위해 추가적으로 주기적인 권리조사가 필요합니다.



(출처: 리파인)

당사는 이러한 흐름을 분석한 후 아웃소싱(Out-Sourcing)을 통해 프로세스는 개선하고 비용을 절감하면서도 리스크까지 헷지할 수 있는 새로운 BM(Business Model)을 창출하였습니다.

당사는 기존의 대출 및 보증상품 판매 과정에서 아웃소싱으로 필요한 권리조사 유형이 무엇인지, 시점은 언제인지, 몇번 조사할지, 리스크는 어떻게 헷지 할 수 있는지를 연구하였습니다. 이를 바탕으로 새로운 BM을 창출하고 내부의 고도화된 RPA를 활용하여 보증기관 및 금융기관에 새로운 대출 및 보증상품을 제안하여 B2B, B2G의 부동산 서비스 플랫폼으로서 각 기관에 편의성을 제공하는 서비스 회사입니다. 당사가 제공하고 있는 서비스는 크게 전월세보증금대출 서비스, 담보대출 서비스, 전세보증금반환보증 서비스 등으로 구분됩니다.

당사는 채권양도방식의 보증서를 담보로 하는 전월세보증금 대출에 대한 BM을 개발하고 특허를 취득하였습니다. 당사의 전월세보증금대출 서비스는 금융기관에서 실행하는 전월세보

증금 대출과 관련된 권리조사 서비스와 통지 관련 서비스로 나눌 수 있습니다. 전월세보증금대출 서비스의 제21기 기준 영업수익은 약 50,760백만원으로 전체 영업수익 대비 약 92.2%의 비중을 차지하고 있습니다. 전월세보증금대출 서비스 가운데 전월세보증금대출 권리조사료는 약 48,801백만원으로 전체 영업수익의 약 88.6%를 차지하고 있습니다.

담보대출과 관련하여 당사는 권리보험사와 협업하여 선기표후접수(기표 → 근저당설정)를 가능하게 하면서 리스크도 헷지가 되는 BM을 개발하고 특허를 취득하였습니다. 담보대출 서비스의 제21기 기준 영업수익은 약 2,032백만원으로 전체 영업수익 대비 약 3.7% 비중을 차지하고 있습니다.

전세보증금반환보증은 전세계약 종료시 보증금의 반환을 책임지는 보증상품입니다. 이와 관련해서 당사가 제공하는 서비스는 위탁 받은 업무에 대한 수행으로 크게 통지 관련 서비스와 판매지원 서비스로 나눌 수 있습니다. 전세보증금반환보증 서비스의 제21기 기준 영업수익은 약 2,117백만원으로 전체 영업수익 대비 약 3.8%의 비중을 차지하고 있습니다.

나아가 당사는 시장에서 독보적인 부동산 Data 서비스를 바탕으로 하여 부동산 데이터 시장에 진출하는 동시에 2021년 7월 출시한 부동산 플랫폼인 '집파인'을 임차인을 위한 프롭테크 서비스 플랫폼으로 확장하여 각종 정보 제공, 부가서비스 등을 제공하여 장기적인 수익모델을 창출할 계획입니다.

【매출 실적】

(단위: 천원)

매출유형	품 목	2022연도 (제21기)	2021연도 (제20기)	2020연도 (제19기)
		K-IFRS 개별	K-IFRS 연결	K-IFRS 연결
		매출액	**매출액**	**매출액**
전월세보증금 대출 서비스	전월세보증금 대출 권리조사료	48,801,202	51,387,292	46,914,395
	통지관련 수수료	1,959,149	2,386,578	2,397,273
담보대출 서비스	주택담보대출 권리조사료	1,442,066	2,775,286	3,250,928
	기타위탁 수수료 (주1)	590,136	603,772	579,927
전세보증금 반환보증 서비스	전세보증금 반환보증 위탁수수료	2,117,181	1,564,167	886,682
기타 수수료	기타 위탁수수료 (주2)	168,175	56,720	134,308
합 계		55,077,909	58,773,815	54,163,514

주1) 본인확인 수수료, 전입・임대차・현장조사 수수료 등, 이력조사 수수료로 구성되어 있습니다.

주2) 대리점 수수료, 기타 현장조사 수수료 등으로 구성되어 있습니다.

2. 주요 제품 및 서비스

가. 주요 제품・서비스 등의 현황

(단위: 천원, %)

매출유형	품 목	2022연도 (제21기)		2021연도 (제20기)		2020연도 (제19기)	
		K-IFRS 개별		K-IFRS 연결		K-IFRS 연결	
		매출액	비율	**매출액**	비율	**매출액**	비율
전월세보증금 대출 서비스	전월세보증금 대출 권리조사료	48,801,202	88.6	51,387,292	87.4	46,914,395	86.6
	통지관련 수수료	1,959,149	3.6	2,386,578	4.1	2,397,273	4.4
담보대출 서비스	주택담보대출 권리조사료	1,442,066	2.6	2,775,286	4.7	3,250,928	6.0
	기타위탁 수수료 (주1)	590,136	1.1	603,772	1.0	579,927	1.1
전세보증금 반환보증 서비스	전세보증금 반환보증 위탁수수료	2,117,181	3.8	1,564,167	2.7	886,682	1.6
기타 수수료	기타 위탁수수료 (주2)	168,175	0.3	56,720	0.1	134,308	0.2
합 계		55,077,909	100.0	58,773,815	100.0	54,163,514	100.0

주1) 본인확인 수수료, 전입・임대차・현장조사 수수료 등, 이력조사 수수료로 구성되어 있습니다.

주2) 대리점 수수료, 기타 현장조사 수수료 등으로 구성되어 있습니다.

나. 주요 제품 등의 가격 변동추이

당사가 제공하는 권리조사 서비스는 보증기관 및 금융기관별로 상이하므로 각각의 가격 변동 추이를 비교할 수 없습니다.

3. 원재료 및 생산설비

가. 주요 원재료

당사는 부동산 권리조사 서비스를 주된 사업으로 영위하고 있어 공시대상기간 중 해당사항이 없습니다.

나. 생산설비

(1) 생산능력 및 생산실적

당사는 생산설비를 바탕으로 한 사업이 아닌 인적 자원 및 데이터 처리 솔루션 활용을 통한 부동산 권리조사 서비스를 주된 사업으로 영위하고 있어 생산능력을 산정하기 어렵고, 생산

실적이 없습니다.

(2) 생산설비에 관한 사항

당사의 생산설비와 관련된 사항은 「Ⅲ. 재무에 관한 사항 - 5. 재무제표 주석 - 13. 유형자산 및 14. 무형자산」을 참고하시기 바랍니다.

4. 매출 및 수주상황

가. 매출실적

(단위: 천원)

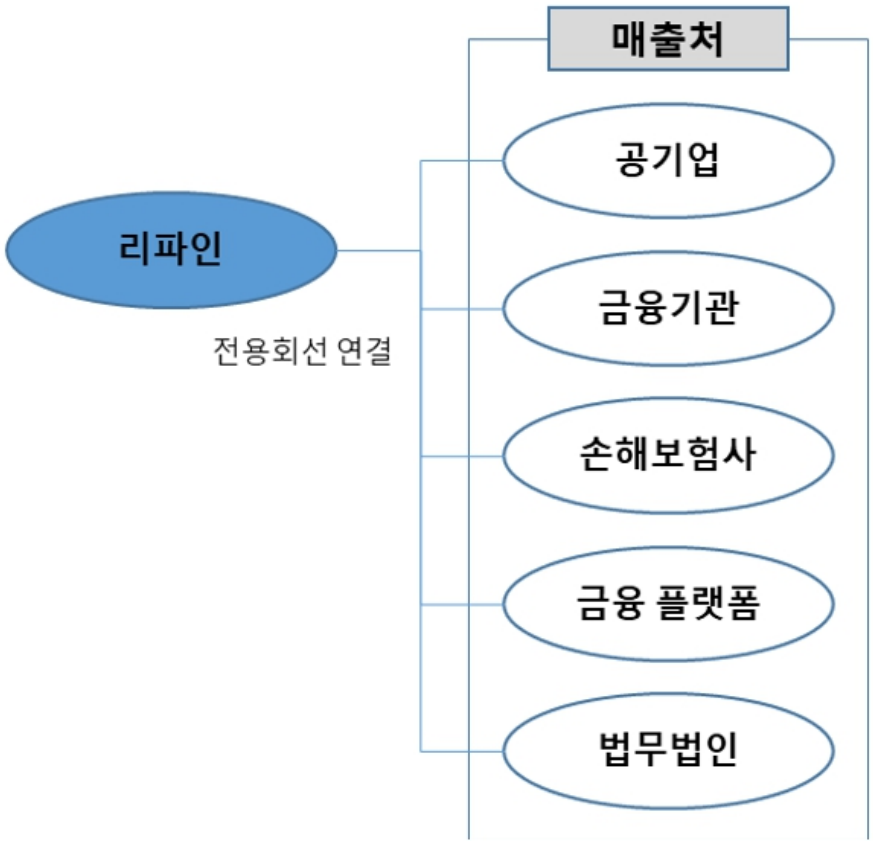
매출유형	품 목		2022연도 (제21기)	2021연도 (제20기)	2020연도 (제19기)
			K-IFRS 개별	K-IFRS 연결	K-IFRS 연결
			매출액	**매출액**	**매출액**
전월세보증금 대출 서비스	전월세보증금 대출 권리조사료	수출	-	-	-
		내수	48,801,202	51,387,292	46,914,395
		합계	48,801,202	51,387,292	46,914,395
	통지관련 수수료	수출	-	-	-
		내수	1,959,149	2,386,578	2,397,273
		합계	1,959,149	2,386,578	2,397,273
담보대출 서비스	주택담보대출 권리조사료	수출	-	-	-
		내수	1,442,066	2,775,286	3,250,928
		합계	1,442,066	2,775,286	3,250,928
	기타위탁 수수료 (주1)	수출	-	-	-
		내수	590,136	603,772	579,927
		합계	590,136	603,772	579,927
전세보증금 반환보증 서비스	전세보증금 반환보증 위탁수수료	수출	-	-	-
		내수	2,117,181	1,564,167	886,682
		합계	2,117,181	1,564,167	886,682
기타 수수료	기타 위탁수수료 (주2)	수출	-	-	-
		내수	168,175	56,720	134,308
		합계	168,175	56,720	134,308
합 계		수출	-	-	-
		내수	55,077,909	58,773,815	54,163,513
		합계	55,077,909	58,773,815	54,163,513

주1) 본인확인 수수료, 전입・임대차・현장조사 수수료 등, 이력조사 수수료로 구성되어 있습니다.

주2) 대리점 수수료, 기타 현장조사 수수료 등으로 구성되어 있습니다.

나. 판매경로

당사는 고객사와 전용회선으로 직접 연결이 되어 있습니다. 고객사는 단말기나 서버를 통해 전문형태로 서비스를 의뢰하고, 당사는 권원사업부와 CS사업부에서 서비스(주로 권리조사 서비스)를 수행하여 조사보고서를 작성한 후 다시 전문형태로 전용회선을 통해 고객사에게 전송하게 되면 판매가 완료됩니다. 장애발생을 대비하기 위해 전용회선은 듀얼로 운영이 되고 정보보안을 위해 보안장비를 갖추고 있습니다. 판매경로별 매출규모는 영업기밀에 해당하여 별도 기재를 생략합니다.



(출처: 리파인)

다. 판매전략

(1) 서비스 업그레이드

당사는 권리조사 중 가장 기초이고 중요한 부동산 등기부등본에 관한 조사시스템인 PTS(Primary Title Search, 당사가 命名)시스템을 자체보유하고 있습니다. RPA(Robotic Process Automation, 로봇 프로세스 자동화) 방식으로 설계가 되었으며, 실시간 조사가 가능하고, 대법원 정책변화(예: 세로버전 출력, 등기사건처리현황 조회규정 변경 등)에 신속하게 대응하고 있습니다.

최근 해당 기술을 확대 개발한 집코드(Zib-Code) 시스템을 통해 부동산 등기부등본 외 권리정보를 수집·제공하고 있습니다. 해당 시스템은 모든 주소지에 자체 개발한 집코드를 부여하고, AI학습을 통해 테이블 매칭 성공율을 높여 의뢰주소를 자동으로 집코드와 매칭하고

RPA시스템으로 건축물대장, 시세(주택가격) 등 각 권리정보를 매칭하는 시스템입니다. 매칭된 정보를 수집하여 각 고객사 요구사항에 맞추어 다양한 권리조사 내용으로 제공하고 있으며, 이는 심사전 사전기초자료로 유용하게 쓰이고 있습니다.

(2) 비대면 상품으로 확대

기술의 발전을 통해 접촉 없이 물건이나 서비스를 구매하는 등의 새로운 소비 경향 즉, 언택트(Untact) 시대에 돌입하였고 코로나19로 인해 더욱 가속화되고 있습니다. 특히, 금융상품에도 활발하게 전개가 되고 있는데, 공기업, 금융기관 등이 비대면으로 보험이나 대출을 취급할 경우 판매 및 심사 지원, 사후관리 등의 서비스를 플랫폼을 통해 제공하고자 합니다. 현재 당사는 일부 공기업, 금융기관의 전세보증금반환보증, 대출상품 등에 서비스를 제공하고 있습니다.

라. 주요매출처

(단위 : 천원)

매출 유형	매 출 처	2022년 (제21기)	비중
전월세보증금 대출 서비스	A보험사	13,842,914	25.1%
	B보험사	11,323,823	20.6%
	C보험사	10,753,208	19.5%
	D보험사	7,329,491	13.3%
	기타	7,510,914	13.6%
담보대출 서비스	E보험사	837,913	1.5%
	F보험사	677,943	1.2%
	기타	516,346	0.9%
전세보증금 반환보증 서비스	A보증기관	961,622	1.7%
	A빅테크	835,541	1.5%
	기타	320,019	0.6%
기타수수료	기타	168,175	0.3%
합 계		55,077,909	100.0%

마. 수주상황

당사는 보고서작성일 기준 거래가 종료되지 아니한 서비스에 대한 수주현황이 없으므로 해당사항이 없습니다.

5. 위험관리 및 파생거래

당사는 시장위험 및 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 재무위험에 노출되어 있습니다. 당사의 전반적인 위험관리정책은 금융시장의 예측불가능성에 초점을 맞추고 있으며 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

가. 위험관리

(1) 시장위험

1) 외환위험

회사는 해외에서 영업활동을 영위하고 있지 않고 있으며 보고기간말 현재 외화자산, 외화부채가 존재 하지 않아 외환위험에 노출되어 있지 않습니다.

2) 이자율위험

이자율 위험은 미래의 시장 이자율 변동에 따라 예금 또는 차입금 등에서 발생하는 이자수익 및 이자비용이 변동될 위험을 뜻하며, 이는 주로 변동금리부 조건의 예금과차입금에서 발생하고 있습니다. 회사의 이자율 위험관리의 목표는 이자율 변동으로 인한 불확실성과 순이자비용의 최소화를 추구함으로써 기업의 가치를 극대화하는 데있습니다.

보고기간말 현재 당사는 변동금리부 차입금이 존재하지 않아 이자율 변동 시 변동금리부 차입금에서 발생하는 이자비용으로 인하여 법인세차감전순손익에 미치는 영향은 존재하지 않습니다.

(2) 신용위험

1) 위험관리

신용위험은 보유하고 있는 수취채권 및 확정계약을 포함한 거래처에 대한 신용위험뿐 아니라 현금및현금성자산 및 금융기관 예치금 등으로부터 발생하고 있습니다. 거래처의 경우 독립적으로 신용 평가를 받는다면 평가된 신용 등급이 사용되며, 독립적인 신용 등급이 없는 경우에는 고객의 재무 상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용위험을 평가하게 됩니다. 개별적인 위험 한도는 이사회가 정한 한도에 따라 내부 또는 외부에서 평가한 신용 등급을 바탕으로 결정됩니다. 신용 한도의 사용 여부는 정기적으로 검토되고 있습니다.

2) 금융자산 손상

당사는 기대신용손실 모형이 적용되는 다음의 금융자산을 보유하고 있습니다.
- 재화 및 용역의 제공에 따른 매출채권
- 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

현금및현금성자산도 손상규정의 적용대상에 포함되나 식별된 기대신용손실은 유의적이지 않습니다.

당사는 매출채권과 상각후원가측정 기타금융자산에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권은 신용위

험 특성과 채권연령을 기준으로 구분하였습니다.

당사의 매출채권과 상각후원가측정 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되며, 과거 경험상 채권을 회수하지 못한 경험이 없어 기대손실율은 "0"으로 측정됨에 따라 손실충당금은 "0"으로 측정하였습니다.

경영진은 채무불이행 위험이 낮고 단기간 내에 계약상 현금흐름을 지급할 수 있는 발행자의 충분한 능력이 있는 경우 신용위험이 낮은 것으로 간주합니다.

1) 보고기간말의 상각후원가측정 기타금융자산은 모두 3개월 이내 채권에 해당하며, 매출채권에 대한 채권연령은 다음과 같습니다.

<당기말> (단위:천원)

구 분	3개월 이내	3개월 초과 6개월이내	6개월 초과 9개월이내	9개월 초과 12개월이내	1년 초과	합계
매출채권	6,182,120	-	-	-	-	6,182,120

<전기말> (단위:천원)

구 분	3개월 이내	3개월 초과 6개월이내	6개월 초과 9개월이내	9개월 초과 12개월이내	1년 초과	합계
매출채권	6,599,737	-	-	-	-	6,599,737

2) 당기와 전기 중 매출채권의 손실충당금 변동내역은 없습니다.

매출채권은 회수를 더 이상 합리적으로 예상할 수 없는 경우 제각됩니다. 회수를 더 이상 합리적으로 예상할 수 없는 지표에는 회사와의 채무조정에 응하지 않는 경우 등이 포함됩니다.

매출채권에 대한 손상은 포괄손익계산서상 대손상각비로 순액으로 표시되고 있습니다. 제각된 금액의 후속적인 회수는 동일한 계정과목에 대한 차감으로 인식하고 있습니다.

(3) 유동성위험

당사는 미사용 차입금 한도를 적정 수준으로 유지하고, 영업 자금 수요를 충족시키기위해 차입금 한도나 약정을 위반하는 일이 없도록 유동성에 대한 예측을 항시 모니터링하고 있습니다. 유동성을 예측하는 데 있어 회사의 자금조달 계획, 약정 준수, 회사내부의 목표재무비율 및 외부 법규나 법률 요구사항이 있는 경우 그러한 요구사항을 고려하고 있습니다.

보고기간말 현재 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

<당기말> (단위:천원)

구 분	장부금액	1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과	합 계

리스부채	994,425	827,562	178,972	5,298	1,011,832
기타유동금융부채	3,269,447	3,269,447	-	-	3,269,447
합 계	4,263,872	4,097,009	178,972	5,298	4,281,279

(주) 상기 금융부채의 만기 별 현금흐름은 명목현금흐름이며, 이자비용을 포함하지 않고 있습니다.

<전기말> (단위:천원)

구 분	장부금액	1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과	합 계
리스부채	505,060	322,739	181,460	6,828	511,027
기타유동금융부채	2,047,950	2,047,950	-	-	2,047,950
합 계	2,553,010	2,370,689	181,460	6,828	2,558,977

(주) 상기 금융부채의 만기 별 현금흐름은 명목현금흐름이며, 이자비용을 포함하지 않고 있습니다.

(4) 자본위험 관리

당사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적의 자본구조를 유지하는 것입니다.

당사는 부채비율에 기초하여 자본을 관리하고 있습니다. 부채비율은 부채를 자본으로 나누어 산출하고 있습니다.

(단위:천원)

구 분	당기말	전기말
부채(A)	12,794,392	12,296,369
자본(B)	139,412,413	134,865,236
부채비율(A/B)	9%	9%

나. 파생상품 및 풋백옵션 등 거래 현황

당사는 보고서 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

6. 주요계약 및 연구개발활동

가. 경영상의 주요계약

보고서 작성 기준일 현재 당사의 경영상 주요 계약은 다음과 같습니다.

계약상대방	계약의 목적 및 내용	계약체결시기	계약금액

주식회사 청담주택건설	사옥 신축 부지 취득	2022.07.12	19,000백만원

주) 기타 자세한 사항은 전자공시시스템에 제출한 주요사항보고서(2022.07.12) 및 합병등 종료보고서(2022.08.17)를 참고하시기 바랍니다.

나. 연구개발활동

(1) 연구개발 조직

당사의 연구개발활동을 담당하고 있는 부서는 상품개발팀, IT(Information Technology)개발운영팀, Infra팀, 전산QA(Quality Assurance)팀, DT(Data Transformation)팀, PTS팀, 서비스운영팀, 신사업전략팀으로 구성되어 있으며, BM(Business Model)을 기획 및 개발하고 IT기술을 연구 및 개발하는 업무를 수행합니다. 조직도는 아래와 같으며, 담당 업무는 다음과 같습니다.

【연구개발조직 담당업무】

구분	담당 업무
상품개발팀	- BM 연구 및 기획 - 비대면 서비스 연구 및 기획 - 서비스 업그레이드 연구 및 기획 - 안정적 서비스를 위한 테스트 및 운영 - 특허 및 인증 연구 및 진행
IT 개발운영팀	- BM 관련 시스템 및 솔루션 개발 - 비대면 서비스 관련 시스템 및 솔루션 개발 - RPA방식의 업무처리 시스템 및 솔루션 개발 - 자동화 방식의 조사보고서 시스템 및 솔루션 개발 - API 데이터 연동 기능 개발 - 업무 효율 향상을 위한 업무 자동화 기법 연구 및 개발 - 안정적 서비스를 위한 모니터링 및 대응
Infra팀	- 사내 전산 인프라(서버, 네트워크) 구축 및 운영 - 대외기관과의 전산 인프라 구축 및 운영 - 대내외 정보보안 이슈 대응 - ISMS 인증 관리
전산QA팀	- 요구사항, 업무 프로세스 분석 및 관리 - 개발자 테스트, 통합테스트, UAT 관리 - 개발산출물 검수
DT팀	- 집파인 서비스 개발 - 리스크 관리 시스템 개발 - 머신러닝 기반의 이상거래 탐지 연구, 개발
PTS팀	- 자동화된 부동산 공적 장부 열람시스템(PTS) 개발 및 운영 - 사내 업무시스템과 연계를 위한 PTS 연동 API 개발 및 운영 - 각종 부동산 공공데이터 수집, 정제, 관리

서비스운영팀	- 집파인 및 B2C 활성화 서비스 연구, 개발 - 집파인 서비스 마케팅 관리 - 리파인 홈페이지 관리
신사업전략팀	- 국내/외 사업환경 분석 및 포지셔닝 구축 - 신규 사업계획 수립 및 타당성 분석 - 사업실적 평가 및 마케팅 전략 적정성 검토 - 중/장기 사업다각화 전략 수립 등

(2) 연구개발비용

당사는 공시대상기간 중 인식한 연구개발비용이 없습니다.

(3) 연구개발실적

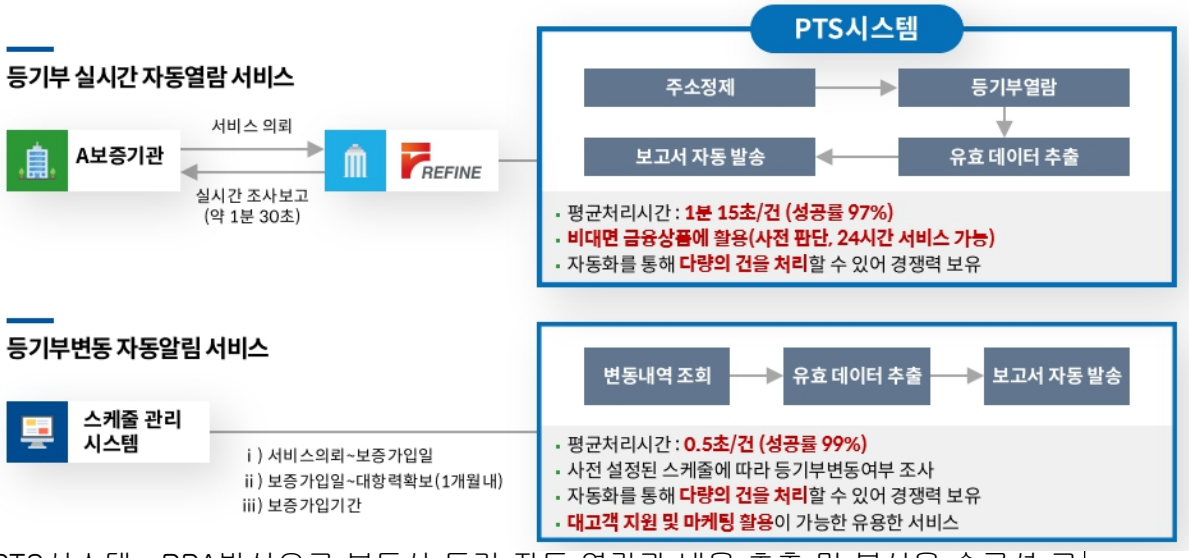
당사는 업무처리는 극대화하면서 다양한 리스크 관리를 통해 고객사에게 최적의 서비스를 제공하고자 노력하고 있습니다. 빠르게 변하는 시장 환경 속에서 고객사의 문제를 해결할 수 있도록 실질적인 시스템 및 솔루션을 제공하고자 합니다. 수많은 KNOW-HOW를 바탕으로 당사는 아래와 같은 시스템을 구축하고 있습니다.



(출처: 리파인)

당사의 시스템은 크게 6가지로 분류할 수 있는데, 주요 시스템 및 최근 3사업연도 중에 완료된 연구개발활동의 성과는 아래와 같습니다.

1) PTS 시스템

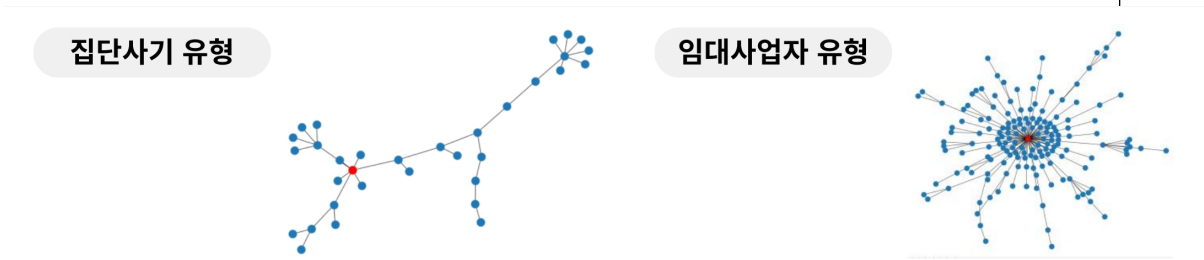
연구 결과	- 권리조사의 가장 기초가 되는 등기부등본 조사에 대한 자동 시스템 구축  PTS시스템- RPA방식으로 부동산 등기 자동 열람과 내용 추출 및 분석용 솔루션 구축 - 등기신청사건 변동 일 단위 확인 및 사건 발생 시 자동 열람 기능 탑재 - 고유번호 기반 거래 중복 의뢰 감지 - 시스템 독립화로 부동산고유번호 중심의 운영시스템 - 예약 시스템 구축으로 계획된 일정에 맞추어 등기신청사건 변동 확인 - PTS Manager 시스템을 통한PTS 시스템 상황 관리
기대 효과	- 비대면 금융상품 및 모바일 서비스 가능(사전에 판단, 24시간 서비스 가능) - 등기사건의 일 단위 확인으로 리스크 감소(Gap-Risk 제거로 고객사의 손실 감소) - 자동화를 통해 다량의 건을 처리할 수 있어 경쟁력 보유 - 수집, 열람, 분석 기반의 표준화된 시스템 운영에 따른 생산성 향상 - 등기신청사건 감지 기술에 의한 차별화 서비스 확보 - 대량의 고객 의뢰 처리 기반 기술 확보 - 계획된 등기신청사건 일정 등록으로 사용자 편의성 증대 - PTS Manager를 통한 중앙 관리로 신속한 오류 확인 및 처리

2) 리스크관리 시스템

【중복조회 시스템】

연구 결과	- 내부 빅데이터를 활용하여 동일한 부동산에 중복의뢰 또는 이상건에 대해 사전 판단 - RPA를 활용하여 거래 공인중개사 등록여부 및 중개사와 부동산간 원격지 거래여부를 자동 확인
기대 효과	- 동일 부동산에 대한 중복 대출 또는 보증여부, 거래 공인중개사의 진정성 여부에 대한 리스크를 서비스 의뢰 시점에 사전 확인 및 차단하여 고객사의 피해를 방지

【이상건 감지】

연구 결과	- 머신러닝 기반의 이상거래 탐지시스템(Fraud Detection System, FDS) 구축  머신러닝 기반의 이상거래 탐지시스템(FDS) - 네트워크 분석 기반 임대인/임차인, 매도인/매수인 간 이상거래 탐지 - 이상거래 사례에 기반한 네트워크 학습 - 머신 러닝, 패턴 탐지 등 다수기술을 접목한 이상거래 탐지 기술 구현
기대 효과	- 임대인 및 임차인의 역할을 번갈아 수행하면서 집단적으로 사기형태를 보이는 유형 및 한곳에 집중되는 바지 형태의 임대사업자 유형 등을 서비스 의뢰 시점에 사전 확인 및 차단하여 고객사의 피해를 예방 - 이상 건 탐지/조사/분석 시간을 앞당겨 이상거래 사전차단 확률 증대 - 대출후 네트워크 분석을 통해 이상거래 가능성을 확률적으로 예측 가능 - 개인별, 네트워크 별 이상거래 발생 가능성을 확률적으로 예측 가능

【통신DB활용 점유조사 시스템】

연구 결과	- 통신사의 유선상품(인터넷, IPTV 등)의 설치일자 정보를 이용하여 설치정보가 계속 유지 되고 있는지를 주기적으로 모니터링함으로써, 임대차계약기간 동안 임차인 점유여부 계속 확인에 대한 시스템 구축 - 국내 최초로 KT와 독점 계약을 체결
기대 효과	- 통신 DB를 활용하여 점유(거주)여부를 주기적으로 확인할 수 있어 현장방문 조사 대비 시간적, 비용적 이점 발생

3) 업무처리 시스템

【위치정보활용 점유조사 시스템】

연구 결과	- 고객(차주) 본인의 위치정보를 활용하여 위치 값이 포함된 사진을 직접 촬용하여 전송하는 방식으로 임차인 점유여부 확인에 대한 시스템 구축 - 이를 위해 방송통신위원회, '위치기반서비스(Location Based Service) 사업자' 신고 완료
기대 효과	- 현장방문은 물리적 면담이 필요하므로 시·공간적 제약이 따르나 온라인으로 점유확인을 할 수가 있어 고객 만족도 증가 및 비용절감 가능

【CTI(Computer Telephony Integration)을 통한 유선업무처리 및 녹취 시스템】

연구 결과	- IP 기반의 유선업무 시스템 통합 인프라 구축으로 안정성이 검증되고 확장성이 용이한 H/W, S/W를 사용하여 변화하는 업무 환경에 대한 요구사항을 충족할 수 있는 고도화된 시스템 구축 - IP PBX, CTI M/W, IVR 시스템, 녹취 시스템 이중화 구성 및 PC폰 및 재택근무 가능, 상담 어플리케이션 연동
기대 효과	- 다양한 상담업무에 대한 통합 운영 관리 기능 - 24*365일 중단 없는 유선업무 서비스 가능 - 웹 기반 시스템을 통한 정확한 콜 통계데이터 산출 및 분석 가능 - 재택근무 가능 등을 통해 유선업무 선진화 추구 및 업무효율성 향상

【RPA(Robotic Process Automation)방식의 다양한 업무처리 시스템】

연구 결과	- 우체국 사이트에 접속하여 배달증명부 내용증명의 채권양도통지서 자동발송 업무 시스템 구축 - 우체국 사이트에 접속하여 발송완료 된 채권양도통지서 출력하여 서버에 저장하는 시스템 구축 - 우체국 사이트에서 내용증명 발송에 필요한 금액(수수료)을 충전하는 업무 시스템 구축 - 전입세대 조사 관련 신용정보사로부터 수신된 전문과 수신된 전입세대열람내역서 이미지상의 내용이 동일한지 확인하는 시스템 구축 - 중개업소 정보 수집: 국가공간포탈 사이트에서 중개업소 정보를 조회, 정보 분석하고 국세청 홈텍스 사이트에서 사업자등록상태 정보를 조회, 정보 분석하는 시스템 구축 등
기대 효과	- 업무 자동화를 통해 효율적 업무처리 및 비용절감 가능

【응답팩스 시스템】

연구 결과	- 고객사에서 업무 위탁을 위해 팩스로 발송된 서류를 수신과 동시에 일괄 정리하여 즉시 고객사에 응답팩스로 발송하는 시스템 구축
기대 효과	- 팩스수령 여부 확인 관련 시간 절약으로 효율적 처리 및 만족도 증가

【RF-Net - 비동기 이벤트 기반 네트워크 애플리케이션 프레임워크】

연구 결과	- 은행, 보험사, 공사, 빅테크 등 이종의 기업체와 동사 간 원활한 전문(電文) 통신을 위한 연구 결과로, 운영 중 유지보수를 고려한 고성능 프로토콜 서버 및 클라이언트를 빠르게 개발할 수 있도록 오픈소스 프레임워크 기반 통신 미들웨어 솔루션 개발.

기대 효과	- 이벤트 기반 프로그래밍(EDP:Event-Driven Programming)을 사용하여 업무 로직 분리, 코드 재사용성 증가, 에러 처리 부담 완화 - 검증된 오픈 소스 기반으로 개발하여, 변동성이 큰 비즈니스 환경에서 신속한 채널 통합 및 확장 용이 - 통신 송·수신 처리 과정에 대한 실시간 모니터링을 수행하여 통신 오류에 대한 빠른 대처 가능

7. 기타 참고사항

가. 지적재산권 현황

(1) 국내 특허권

번호	구분	내용	권리자	출원일	등록일	**만료일**	적용제품	주무 관청
1	특허권	전세대출 시스템, 전세 대출 방법, 권원 관리 시스템,권원 관리 방법, 방법 프로그램을 기록한 저장매체	㈜리파인	'08.04.10	'10.09.01	'28.04.10	전월세보증금대출	특허청
2	특허권	온라인 권원 조사 시스템 및 권원 조사 방법	㈜리파인	'04.03.31	'06.07.05	'24.03.31	전월세보증금대출	특허청
3	특허권	부동산 정보 관리 및 제공 서비스 시스템 그리고 방법	㈜리파인	'16.09.02	'19.09.25	'36.09.02	전월세보증금대출	특허청
4	특허권	위치 정보를 이용한 중고차 대출 정보 제공 시스템 및 그 방법	㈜리파인	'19.03.08	'21.06.22	'39.03.08	전월세보증금대출	특허청
5	특허권	CLTV를 활용한 부동산 리스크 관리를 수행하는 서버 및 이의 동작 방법	㈜리파인	'20.09.25	'22.08.08	'40.09.25	전월세보증금대출	특허청

(2) 상표권

번호	구분	내용	**권리자**	**출원일**	등록일	**출원번호**	**등록번호**
1	상표권	F REFINE	㈜리파인	'03.12.16	'05.06.03	4120030027746	4101171310000
2	상표권	F REFINE	㈜리파인	'03.12.16	'05.06.03	4120030027745	4101171300000
3	상표권	i-REFINE	㈜리파인	'12.04.02	'13.03.29	4120120011480	4102553840000
4	상표권	집파인	㈜리파인	'21.04.19	'22.12.16	4020210080254	4019493690000
5	상표권	집파인	㈜리파인	'21.04.19	'22.12.16	4020210080257	4019493660000
6	상표권	집파인	㈜리파인	'21.04.19	'22.12.16	4020210080255	4019493680000
7	상표권	집파인	㈜리파인	'21.04.19	'22.12.16	4020210080256	4019493670000

(3) 정부 및 공공기관 인증

번호	구분	내용	권리자	유효기간		적용제품	주무관청
				시작일	종료일		
1	인증권	기술혁신형 중소기업(Inno-Biz)	㈜리파인	'22.09.30	'25.09.29	-	중소벤처기업부
2	인증권	경영혁신형 중소기업(Main-Biz)	㈜리파인	'22.03.27	'25.03.26	-	중소벤처기업부
3	인증권	정보보호관리체계(ISMS)	㈜리파인	'20.02.12	'23.02.11	전월세보증금대출	한국인터넷진흥원
4	인증권	ISO 9001(품질경영시스템)	㈜리파인	'21.11.25	'24.10.29	부동산 및 동산 대출	ICR

주) 정보보호관리체계(ISMS)의 유효기간은 '23.02.11부터 '26.02.11까지로 갱신되었습니다.

나. 기타법률규제사항

당사가 수행하고 있는 권리조사 서비스와 관련된 법률에는 민법, 부동산등기법, 부동산등기규칙, 민간임대주택에 관한 특별법, 주택임대차보호법, 개인정보보호법, 신용정보법, 금융소비자보호법 등이 있으며, 관련 규제사항은 아래와 같습니다.

관련 법률 조항	관련 내용	소관부처
민법 제186조 (부동산 물권변동의 효력	부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.	법무부
민법 제450조 (지명채권양도의 대항요건)	① 지명채권의 양도는 양도인이 채무자에게 통지하거나 채무자가 승낙하지 아니하면 채무자 기타 제삼자에게 대항하지 못한다. ② 전항의 통지나 승낙은 확정일자있는 증서에 의하지 아니하면 채무자 이외의 제삼자에게 대항하지 못한다.	법무부
부동산등기법 제 19조 (등기사항의 열람과 증명)	① 누구든지 수수료를 내고 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 등기기록에 기록되어 있는 사항의 전부 또는 일부의 열람(閱覽)과 이를 증명하는 등기사항증명서의 발급을 청구할 수 있다. 다만, 등기기록의 부속서류에 대하여는 이해관계 있는 부분만 열람을 청구할 수 있다.	법무부
부동산등기규칙 (대법원규칙) 제26조 (등기사항증명 등의 신청)	① 등기소를 방문하여 등기사항의 전부 또는 일부에 대한 증명서(이하 “등기사항증명서”라 한다)를 발급받거나 등기기록 또는 신청서나 그 밖의 부속서류를 열람하고자 하는 사람은 신청서를 제출하여야 한다. ② 대리인이 신청서나 그 밖의 부속서류의 열람을 신청할 때에는 신청서에 그 권한을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다. ③ 전자문서로 작성된 신청서나 그 밖의 부속서류의 열람 신청은 관할 등기소가 아닌 다른 등기소에서도 할 수 있다.	법원행정처 (부동산 등기과)
민간임대주택에 관한 특별법 제49조 (임대보증금에 대한 보증)	① 임대사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다. 1. 민간건설임대주택 2. 제18조제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택 3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다) 4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택	국토교통부

주택임대차보호법 제3조 (대항력 등)	① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다. ② 주택도시기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 대항력이 인정되는 법인은 대통령령으로 정한다.	국토교통부
개인정보보호법 제3조	① 개인정보처리자는 개인정보의 처리 목적을 명확하게 하여야 하고 그 목적에 필요한 범위에서 최소한의 개인정보만을 적법하고 정당하게 수집하여야 한다. ② 개인정보처리자는 개인정보의 처리 목적에 필요한 범위에서 적합하게 개인정보를 처리하여야 하며, 그 목적 외의 용도로 활용하여서는 아니 된다. ③ 개인정보처리자는 개인정보의 처리 목적에 필요한 범위에서 개인정보의 정확성, 완전성 및 최신성이 보장되도록 하여야 한다. ④ 개인정보처리자는 개인정보의 처리 방법 및 종류 등에 따라 정보주체의 권리가 침해받을 가능성과 그 위험 정도를 고려하여 개인정보를 안전하게 관리하여야 한다. ⑤ 개인정보처리자는 개인정보 처리방침 등 개인정보의 처리에 관한 사항을 공개하여야 하며, 열람청구권 등 정보주체의 권리를 보장하여야 한다. ⑥ 개인정보처리자는 정보주체의 사생활 침해를 최소화하는 방법으로 개인정보를 처리하여야 한다. ⑦ 개인정보처리자는 개인정보를 익명 또는 가명으로 처리하여도 개인정보 수집목적을 달성할 수 있는 경우 익명처리가 가능한 경우에는 익명에 의하여, 익명처리로 목적을 달성할 수 없는 경우에는 가명에 의하여 처리될 수 있도록 하여야 한다. ⑧ 개인정보처리자는 이 법 및 관계 법령에서 규정하고 있는 책임과 의무를 준수하고 실천함으로써 정보주체의 신뢰를 얻기 위하여 노력하여야 한다.	개인정보 보호위원회

신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제15조 (수집 및 처리의 원칙)	① 신용정보회사, 본인신용정보관리회사, 채권추심회사, 신용정보집중기관 및 신용정보제공·이용자(이하 “신용정보회사등”이라 한다)는 신용정보를 수집하고 이를 처리할 수 있다. 이 경우 이 법 또는 정관으로 정한 업무 범위에서 수집 및 처리의 목적을 명확히 하여야 하며, 이 법 및 「개인정보 보호법」 제3조제1항 및 제2항에 따라 그 목적 달성에 필요한 최소한의 범위에서 합리적이고 공정한 수단을 사용하여 신용정보를 수집 및 처리하여야 한다. ② 신용정보회사등이 개인신용정보를 수집하는 때에는 해당 신용정보주체의 동의를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 「개인정보 보호법」 제15조제1항제2호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 경우 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 정보를 수집하는 경우 가. 법령에 따라 공시(公示)되거나 공개된 정보 나. 출판물이나 방송매체 또는 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 공공기관의 인터넷 홈페이지 등의 매체를 통하여 공시 또는 공개된 정보 다. 신용정보주체가 스스로 사회관계망서비스 등에 직접 또는 제3자를 통하여 공개한 정보. 이 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 신용정보주체의 동의가 있었다고 객관적으로 인정되는 범위 내로 한정한다. 3. 제1호 및 제2호에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우	금융위원회 (금융데이터정책과)
금융소비자보호에 관한 법률 제16조 (금융상품판매업자등의 관리책임)	① 금융상품판매업자등은 임직원 및 금융상품판매대리·중개업자(「보험업법」 제2조제11호에 따른 보험중개사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)가 업무를 수행할 때 법령을 준수하고 건전한 거래질서를 해치는 일이 없도록 성실히 관리하여야 한다. ② 법인인 금융상품판매업자등으로서 대통령령으로 정하는 자는 제1항에 따른 관리업무를 이행하기 위하여 그 임직원 및 금융상품판매대리·중개업자가 직무를 수행할 때 준수하여야 할 기준 및 절차(이하 “내부통제기준”이라 한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 마련하여야 한다.	금융위원회 (금융소비자정책과)

다. 시장 현황

(1) 국내 전월세 시장 현황

전세가격은 2016년 이후 2% 이내 상승률을 보이며 안정적인 추세를 유지했으나 2020년 하반기 이후 큰 폭으로 상승했습니다. 2020년 전국 주택 전세가격은 4.61% 상승했으며, 수도권은 5.59% 상승, 지방은 3.71% 상승하며 전반적으로 강세를 보였습니다. 임대차3법 시행 이후 상승세는 더욱 가속화되어 2021년 전국 주택 전세가격은 6.51%, 수도권은 7.66%, 지방은 5.50% 상승했습니다. 2022년 들어서는 그 상승세가 다소 둔화되는 양상을 보였습니다. 상승세 둔화의 원인으로는 높은 전세가격에 대한 부담과 금리 인상에 따른 월세 선호 현상이 지목되었습니다.

한국부동산원이 발표한 전국주택가격동향조사에 따르면 2022년 연간 전국 주택종합 전세가격은 -5.56%, 서울은 -6.55%를 기록했습니다. 한편 2022년 연간 전국 주택종합 월세가격은 +0.96%, 서울은 +0.43%로 나타났습니다. 한국부동산원은 전세 대출 이자부담의 가중과

매매에서 전세로 전환되는 물량 증가로 매물 적체가 심화되며 주요 대단지 위주로 전세가격이 하락했다고 밝혔습니다. 또한 전세가격 하락세가 심화되면서 주요 단지 위주로 전세와 월세가 동반 하락하여 연말에 전월대비 월세 변동률이 하락전환했습니다.

【2017~2022년 주택 전세가격 전년대비 변동률(%)】

연도	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국/서울	0.63/2.03	-1.80/0.25	-1.26/-0.45	4.61/3.66	6.51/4.91	-5.56/-6.55

(출처: 한국부동산원 전국주택가격동향조사)

【최근 월별 주택 전세가격 변동률(%)】

기간	전년동월 比		직전월 比	
	전국	서울	전국	서울
2022.01	5.84	4.43	0.07	0.04
2022.02	5.16	3.92	0.00	-0.06
2022.03	4.66	3.56	-0.02	-0.06
2022.04	4.29	3.32	0.01	-0.04
2022.05	3.91	3.13	0.00	-0.01
2022.06	3.21	2.59	-0.02	-0.02
2022.07	2.52	2.01	-0.08	-0.07
2022.08	1.59	1.29	-0.28	-0.16
2022.09	0.49	0.29	-0.50	-0.45
2022.10	-1.00	-1.15	-0.88	-0.96
2022.11	-2.97	-3.34	-1.55	-1.84
2022.12	-5.56	-6.55	-2.42	-3.08

(출처: 한국부동산원 전국주택가격동향조사)

【2017~2022년 주택 월세가격 전년대비 변동률(%)】

연도	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국/서울	-0.32/0.02	-1.09/-0.22	-0.85/-0.25	1.09/0.99	2.63/1.89	0.96/0.43

(출처: 한국부동산원 전국주택가격동향조사)

【최근 월별 주택 월세가격 변동률(%)】

기간	전년동월 比		직전월 比	
	전국	서울	전국	서울
2022.01	2.54	1.82	0.16	0.11

2022.02	2.47	1.75	0.13	0.07
2022.03	2.47	1.73	0.14	0.06
2022.04	2.50	1.71	0.15	0.04
2022.05	2.54	1.69	0.16	0.04
2022.06	2.50	1.60	0.16	0.06
2022.07	2.46	1.53	0.16	0.07
2022.08	2.35	1.43	0.15	0.09
2022.09	2.15	1.31	0.10	0.10
2022.10	1.88	1.15	0.05	0.09
2022.11	1.47	0.88	-0.11	-0.04
2022.12	0.96	0.43	-0.28	-0.27

(출처: 한국부동산원 전국주택가격동향조사)

전월세거래량은 매년 꾸준히 상승 추세를 유지했습니다. 2021년의 전국 전월세 거래량은 235만1574건으로 전년 동기(218만9811건) 대비 약 7.4% 증가하였고, 전세가격이 하락세로 전환되었던 2022년에도 전세거래량은 여전히 전년 동기 대비 증가추세를 유지했습니다. 2022년 누적 전국 주택 전월세거래량은 283만3522건으로, 전년 동기(235만1574건) 대비 약 20.5%, 5년(2017~2021년) 평균(200만178건) 대비 약 41.7% 증가했습니다.

【2017~2022년 전국 연도별 전월세 거래량(건)】

구분	거래량			증감률 (전년 比)		
	합계	전세	월세	합계	전세	월세
2017	1,674,222	962,426	711,796	1.1%	2.5%	-0.6%
2018	1,830,821	1,090,093	740,728	9.4%	13.3%	4.1%
2019	1,954,464	1,171,577	782,887	6.8%	7.5%	5.7%
2020	2,189,811	1,302,510	887,301	12.0%	11.2%	13.3%
2021	2,351,574	1,327,637	1,023,937	7.4%	1.9%	15.4%
2022	2,833,522	1,359,361	1,474,161	20.5%	2.39%	44.0%

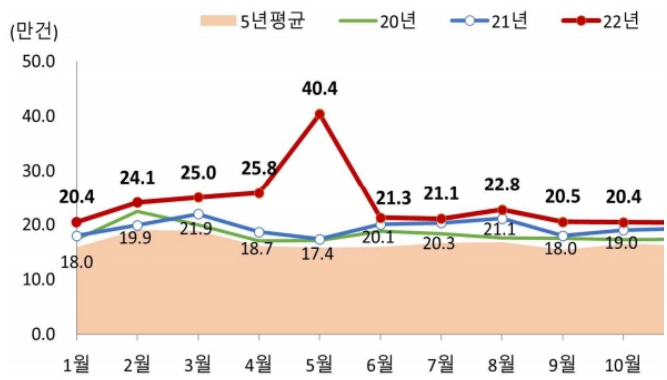
(출처: 국토교통부 보도자료)

【최근 전국 월별 주택 전월세 거래량(건)】

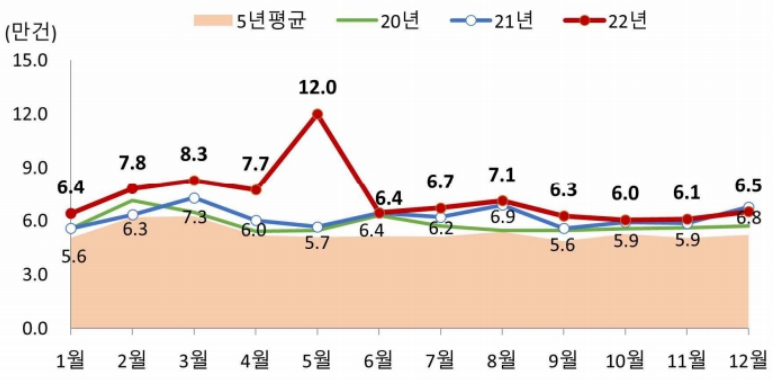
기간	전세	월세
2022.01	111,319	93,178
2022.02	124,102	116,779
2022.03	126,237	123,842
2022.04	128,023	130,295
2022.05	163,715	240,321

2022.06	105,964	106,692
2022.07	104,788	106,115
2022.08	107,796	119,794
2022.09	95,219	109,987
2022.10	98,463	105,940
2022.11	97,242	106,178
2022.12	96,493	115,040

(출처: 국토교통부 보도자료)



월별 전국 전월세 거래량



월별 서울 전월세 거래량

(출처: 국토교통부, '12월 주택 통계 발표'(2023.01.31))

이어서 가계대출 증감 추이와 관련해서 한국은행이 발표한 '2022년 12월중 금융시장 동향'에 따르면 2022년 12월 중 은행 가계대출 잔액은 1058조1000억원으로 지난 1년간 2조 6000억원 감소하며 연간 기준으로는 통계치 작성 이래 첫 감소를 기록했습니다. 이 중 주택담보대출(전세자금대출 포함)은 20조원 늘었지만 신용대출을 중심으로 기타대출이 22조 8000억원 감소했습니다. 이에 한국은행은 주택 거래량 둔화 등으로 전년 대비 주택담보대출 증가폭이 축소되었고, 신용대출 등 기타대출은 대출금리 상승 및 차주 단위 DSR 확대 시행, 연말 상여금 유입 등으로 잔액이 감소했다고 밝혔습니다.

은행 가계대출[1)]

(기간중 잔액 증감, 조원)

	2020		2021		2022				22.12월말 잔액
	연중	12월	연중	12월	연중	10월	11월	12월	
■ 은행 가계대출	100.6	6.7	71.8	-0.2	-2.6	-0.7	-1.0	0.3	1,058.1
(주택담보대출[2)])	68.3	6.3	56.9	2.0	20.0	1.3	1.0	3.1	798.8
(기타대출[3)])	32.4	0.4	14.7	-2.2	-22.8	-1.9	-2.1	-2.8	257.9

주: 1) 예금은행(은행신탁 포함) 기준, 종별대출은 신탁 제외. 한국주택금융공사 정책모기지론 포함
2) 전세자금대출, 이주비·중도금대출 등 주택담보로 취급되지 않은 주택관련대출 포함
3) 일반신용대출, 신용한도대출(마이너스통장대출), 상업용부동산(상가·오피스텔 등) 담보대출, 기타대출(예·적금담보대출, 주식담보대출 등) 등으로 구성

(출처: 한국은행, '2022년 12월중 금융시장 동향'(2023.01.12))

(2) 국내 전세보증금반환보증보험 시장

금리인상, 경기침체, 규제정책 및 집값하락 등으로 인해 깡통전세가 발생할 경우 임차인은 전재산인 전세보증금에 대한 재산피해가 발생하게 됩니다. 깡통전세란 임대인이 파산하거나 주택가격이 하락하여 임대인이 임차인에게 임차보증금을 돌려주지 못하는 경우를 말합니다. 임차인이 전세보증금을 보호받을 수 있는 법령이나 제도로는 주택임대차보호법 및 전세보증금반환보증 상품이 있습니다.

【전세거래량 및 전세보증금반환보증 가입현황】

(단위: 건, 억원)

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
전세거래량	821,620	799,457	962,426	1,090,093	1,171,577	1,302,510	1,327,637	1,359,361
반환보증가입건수	3,941	24,460	43,918	89,351	156,095	179,374	232,150	237,797
보증금액	7,222	51,716	94,931	190,367	306,444	372,595	515,508	554,510
보증가입률	0.48%	3.06%	4.56%	8.20%	13.32%	13.77%	17.49%	17.49%

(출처: 국토교통부, 주택도시보증공사)

국토교통부 보도자료에 따르면 2022년 전세거래량은 135만9361건으로 2016년 이후 매년 증가하고 있습니다. 최근 전세사기에 대한 불안감이 높아지면서 보증금 보전 조치에 대한 중요성이 대두되었습니다. 이에 2022년 반환보증보험 발급금액은 55조4510억원으로 전년대비 3조9002억원이 증가했습니다.

최근 연이은 금리 인상과 대출 규제 강화로 주택 매매시장이 침체하면서 전국에서 전셋값이 매매가를 추월하는 '역전세' 현상이 늘어나고 있어 전세보증금 반환보증보험 가입을 통한 안전장치 마련이 날로 강조되는 추세입니다. 정부는 청년층 전세보증금 반환보증 보증료 지원을 확대해 임차인 보호를 강화하고 있으며 국회에는 주택도시보증공사(HUG)의 보증여력을

확충하기 위해 보증 총액한도를 자기자본의 60배에서 70배로 확대하는 법안이 발의됐습니다. 이에 따라 HUG의 공적 역할은 지속적으로 확대될 예정입니다.

【HUG 전세보증금반환보증 대위변제 및 회수현황(건, 억원)】

구분		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
보증실적	건수	24,460	43,918	89,351	156,095	179,374	232,150	237,797
	금액	51,716	94,931	190,367	306,444	372,595	515,508	554,510
사고	건수	27	33	372	1,630	2,408	2,799	5,443
	금액	34	74	792	3,442	4,682	5,790	6,466
대위변제	건수	23	16	285	1,364	2,266	2,475	4,296
	금액	26	34	583	2,837	4,415	5,040	9,241
회수금액	금액	14	21	282	1,654	2,214	2,114	2,179
	회수율	54%	62%	48%	58%	50%	42%	24%

(출처: 주택도시보증공사)

(3) 국내 주택 매매 시장 현황

한국부동산원 전국주택가격동향조사에 따르면 2022년 연간 주택 종합 매매가격은 전국적으로는 4.68%, 서울은 4.75% 하락했습니다. 이에 한국부동산원은 기준금리 인상과 주택가격 추가 하락에 대한 예상으로 매수심리 위축이 지속되는 가운데 서울 25개구의 하락 폭이 확대됐으며 경기는 신규 입주물량 영향을 받는 지역 중심으로 하락세가 심화했다고 밝혔습니다.

【2017~2022년 주택 매매가격 전년대비 변동률(%)】

연도	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국/서울	1.48/3.64	1.10/6.22	-0.36/1.25	5.36/2.67	9.93/6.47	-4.68/-4.75

(출처: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사)

【최근 월별 주택 매매가격 변동률(%)】

기간	전년동월 比		직전월 比	
	전국	서울	전국	서울
2022.01	9.18	6.09	0.10	0.04
2022.02	8.24	5.51	0.03	-0.04
2022.03	7.47	5.10	0.02	-0.01
2022.04	6.78	4.77	0.06	0.04
2022.05	6.05	4.40	0.01	0.04
2022.06	4.84	3.65	-0.01	0.00

2022.07	3.87	2.94	-0.08	-0.09
2022.08	2.59	2.00	-0.29	-0.24
2022.09	1.16	0.80	-0.49	-0.47
2022.10	-0.50	-0.72	-0.77	-0.81
2022.11	-2.47	-2.59	-1.37	-1.34
2022.12	-4.68	-4.75	-1.98	-1.96

(출처: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사)

2022년 누적 전국 주택 매매거래량은 50만8790건으로 전년 동기(101만5171건) 대비 약 49.9% 감소했습니다. 이러한 감소세는 특히 서울에서 두드러졌는데, 같은 기간 서울 주택 매매거래량은 5만6007건으로 전년 동기(12만6834건) 대비 약 55.8% 감소했습니다. 이는 당분간 금리 상승의 기조가 지속될 것이라는 전망과 부동산 가격의 추가 하락이 예상되는 분위기에서 매수 심리가 위축되어 하락세가 이어지는 것으로 분석됩니다.

【2017~2022년 주택 매매거래량(건)】

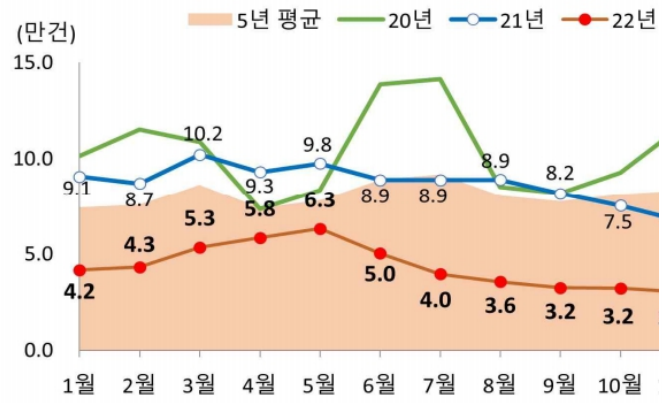
연도	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국 /서울	947,104 /187,797	856,219 /171,050	805,272 /131,379	1,279,305 /177,757	1,015,171 /126,834	508,790 /56,007

(출처: 국토교통부 보도자료)

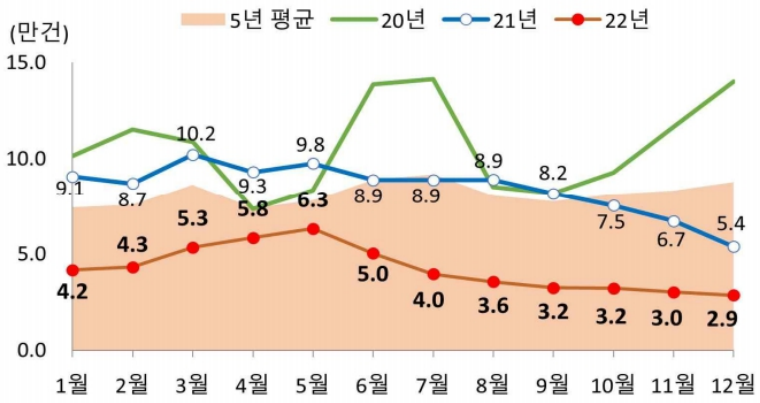
【최근 월별 주택 매매거래량(건)】

기간	전국	서울
2022.01	41,709	4,831
2022.02	43,179	4,615
2022.03	53,461	5,098
2022.04	58,407	6,120
2022.05	63,200	7,664
2022.06	50,304	6,617
2022.07	39,600	4,858
2022.08	35,531	4,015
2022.09	32,403	3,388
2022.10	32,173	3,405
2022.11	30,220	2,552
2022.12	28,603	2,844

(출처: 국토교통부 보도자료)



월별 전국 주택 매매거래량



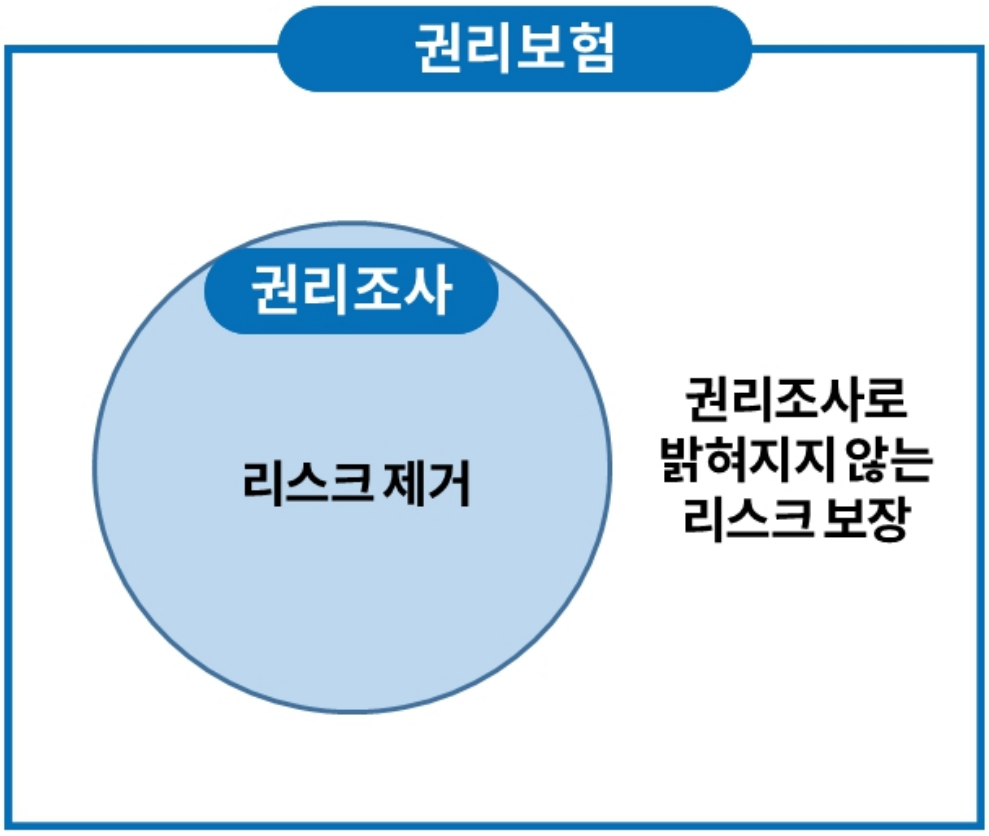
월별 서울 주택 매매거래량

(출처: 국토교통부, '12월 주택 통계 발표'(2023.01.31))

라. 회사의 현황

(1) 사업개황

1) 권리조사 및 권리보험



- 권리보험료 = 위험보험료 + 이윤 + 사업비(권리조사료 포함)
- 권리보험료 중 권리조사료 비율이 높음
- 권리보험은 권리조사의 안전성을 확보하기 위해 고안된 제도

(출처: 리파인)

① 권리조사

부동산 매매 행위 목적의 대상은 부동산에 대한 권리로 귀결됩니다. 부동산의 가격은 각종 권리에 내재한 경제가치이며, 부동산을 교환한다면 그것은 소유권의 교환이고, 담보를 취득하는 것은 담보물권의 취득을 의미합니다.

이와 같이 부동산의 목적 대상은 권리이며 권리는 부동산 물건의 근본입니다. 따라서 부동산 권리의 진정성을 확보하는 것이 중요합니다. 즉, 거래당사자들은 부동산 거래시 그 권리관계가 기대한 목적을 달성하는데 흠(하자)이 없고 안전하기를 바랍니다. 부동산의 권리가 안전하지 않거나 심지어 부동산과 그 권리가 합치가 되지 않는 경우도 있기 때문입니다.

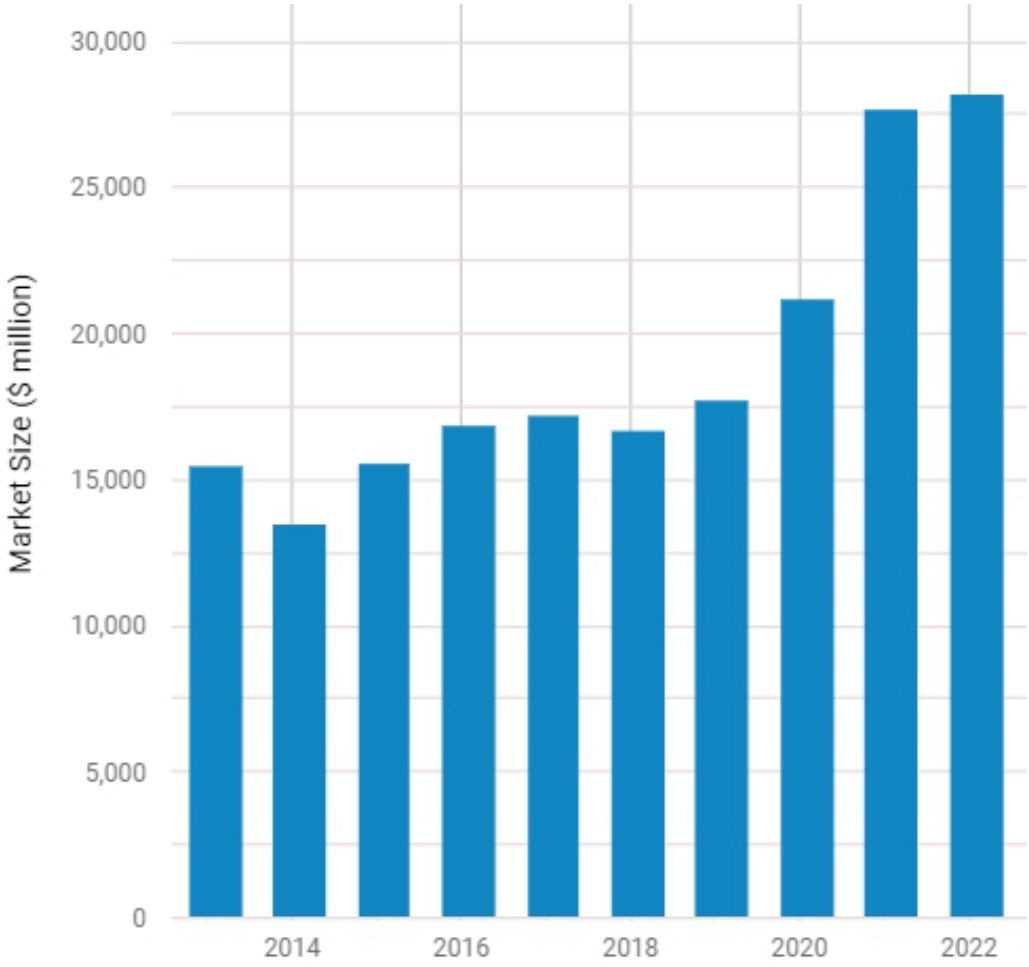
결국, 권리의 진정성을 확보하기 위해서 또는 거래 후 있을 수 있는 실수 등을 보완하기 위해 대상 부동산에 하자가 있나 없나 권리에 대한 조사(요컨대 권리조사)가 필요합니다.

당사가 추구하는 권리조사는 안전한 부동산거래, 안전한 부동산관련 대출 및 보증실행, 권리보험 인수를 위한 선행업무로서, 당사는 등기된 권리나 등기되지 않은 권리의 연속성 및 하자・흠결을 조사하고 위조・사기 등 부동산 권리에 문제가 되는 사유가 있는지를 밝혀 투명한 사회를 만드는데 일조하고자 합니다.

② 권리보험

권리보험(Title Insurance)이란 손해보험의 일종으로, 권리보험증권(Title Insurance Policy)이 발행될 당시 권리조사로 밝혀진 하자 이외의 다른 하자가 밝혀질 경우 보험자가 피보험자에게 그로 인한 손실 및 손해를 보상하는 제도입니다. 즉, 권리보험은 권리조사의 안전성을 확보하기 위해 고안된 제도입니다.

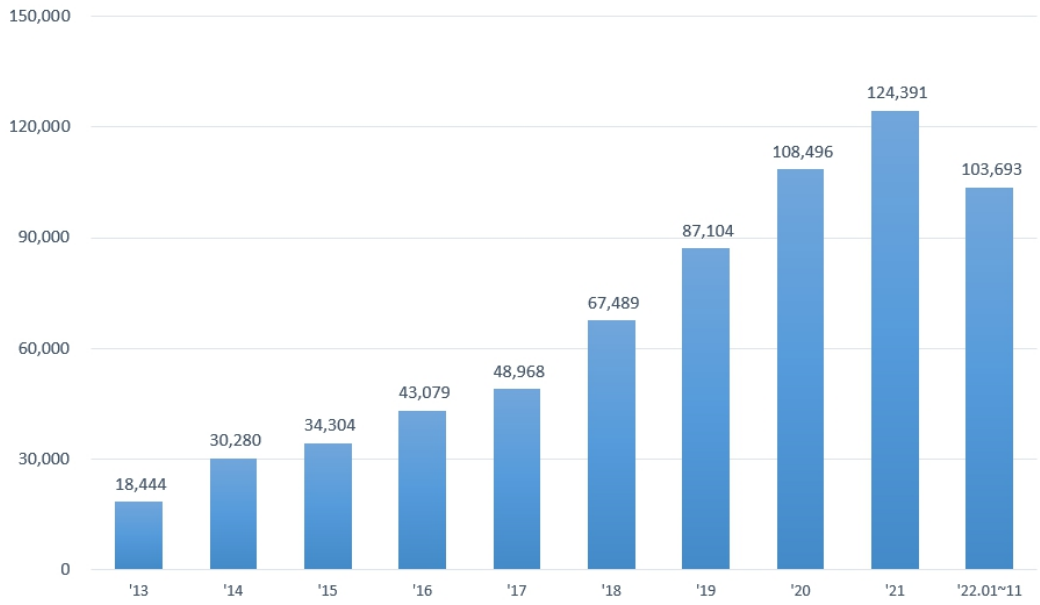
권리보험은 지난 19세기에 미국에서부터 처음 등장하여 발전되어 왔습니다. 현재 미국 권리보험은 주로 부동산 매매 거래를 위한 소유권용 권리보험(Owner's Policy)와 주택담보대출을 위한 저당권용권리보험(Lender's Policy)으로 발전해왔는데, 시장조사 전문기관인 IBISWorld에 따르면 미국 권리보험 시장 규모는 2022년 연간 282억달러 수준입니다.



(출처: IBISWorld)

국내에서는 미국 권리보험사인 퍼스트어메리칸 권원보험회사(First American Title Insurance Company) 한국지점에서 2001년 6월 금융감독위원회로부터 권리보험으로 첫 사업허가를 받았고, 이후 국내 손해보험사들이 부동산권리보험 허가를 받아 2020년 기준 총 10개 회사가 사업 운영 중에 있습니다. 권리보험은 손해보험 중 특종보험으로 분류가 되고 있는데 처음에는 권원보험으로 도입이 되었으나 현재는 권리보험이란 용어로 통일하여 사용하고 있습니다.

권리조사업 시장은 공식적인 통계가 작성된 바가 없으나, 권리보험 가입시 권리조사업무가 필수적으로 수반되므로 권리보험료에 권리조사 요율을 적용하여 그 규모를 산정해볼 수 있습니다. 국내 부동산 권리보험시장은 매년 성장하고 있습니다. 2021년 기준으로 보험료 규모는 연간 약 1,200억원대 수준이므로 통상의 권리조사료율인 50~60%를 적용하였을 때, 권리조사 시장은 연간 약 600억원대 이상의 시장으로 추정되며, 이는 권리조사에 부대되는 업무를 제외한 순수 권리조사업무만의 시장 규모입니다.



(단위 : 백만원)

연도	2013	2014	2015	2016	2017
보험료	18,444	30,280	34,304	43,079	48,968
연도	2018	2019	2020	2021	2022.01~11
보험료	67,489	87,104	108,496	124,391	103,693

(출처: INCOS 보험통계조회서비스)

한편, 현재 국내에서 판매되고 있는 부동산 권리보험은, 부동산 거래 유형과 보호 주체에 따라 소유권용, 저당권용, 전세자금대출용, 임차권용의 4가지로 나뉘는데 각각의 특성을 보면 아래와 같습니다.

【국내 부동산 권리보험 종류별 특징】

종류	특징	가입자(피보험자)
소유권용 권리보험	부동산 매매거래를 하는 데 있어 소유권에 관련된 하자, 거래 내부적 잠재 하자에 대한 손실 및 손해를 보상함으로써 안전하게 투자하고 거래할 수 있는 제도적인 장치를 제공하는 상품	매매거래 매수인
저당권용 권리보험	문서의 위조나 사기 및 기표시점부터 등기 설정 기간 사이 다른 권리 설정 시 손해를 보상(Gap-Risk)하여 금융기관이 안전하게 선기표(대출금 미리 지급)를 진행할 수 있도록 제도적인 장치를 제공하는 상품	담보대출 금융기관
전세자금대출용 권리보험	전세자금대출을 실행하는 대출금융기관이 가입하는 보험으로써, 대출채권에 대한 안전성을 보장받을 수 있도록 제도적인 장치를 제공하는 상품	전세대출 금융기관

임차권용 권리보험	임대인이 진정한 소유자가 아닌 경우 발생한 손해 및 대항력 확보 절차상의 하자 등에 대한 손해나 손실을 보상해주며 부동산 임차권자가 안전하게 거래할 수 있는 장치를 제공하는 상품	임대차거래 임차인

(출처: 리파인)

권리보험이 국내 처음 도입 당시에는 미국과 같이 소유권용으로 출발하였으나, 미국과 다른 국내 부동산 거래 시장 환경 영향으로 성장하지 못하다가 저당권용을 통해 성장발판을 마련하였고 이후 전세자금대출용을 통해 꽃을 피웠습니다.

요컨대, 국내 부동산 권리보험 시장은 소유권용 → 저당권용 → 전세자금대출용 → 임차권용 순서로 발전했으나, 점유비율로는 전세자금대출용 〉 저당권용 〉 임차권용 〉 소유권용 순입니다. 현재 전세자금대출용 권리보험이 압도적으로 높은 점유율을 차지하고 있으나 소유권용의 잠재력은 여전히 남아 있는 상태입니다.

당사는 국내에 권리보험이 도입될 수 있도록 선구자로서 역할을 수행하였고, 특히 저당권용 및 전세자금대출용 권리보험이 국내에 판매가 될 수 있도록 선도적으로 BM을 개발하여 시장에 서비스를 제공하고 있으며 이에 대한 특허도 보유하고 있습니다. 당사는 7개의 국내 권리보험사(삼성, DB, KB, 한화, 현대, NH농협, 하나)와 1개의 외국계 권리보험사(FA)와 협약을 체결하여 권리조사 업무를 수행하고 있습니다. 향후 새로운 권리조사 기법을 개발하여 권리보험이 더욱 확대될 수 있도록 새로운 장을 열고자 합니다.

2) 설립배경 및 설립 이후의 성장과정

당사는 2000년대 초반 인터넷혁명 등 금융환경 변화에 부응하여 부동산, 금융 및 리스크관리에 대한 제반 서비스를 제공하고자 국토교통부 산하 공기업인 한국부동산원(舊 한국감정원)에서 사내 벤처회사로 기획 및 설립되었습니다. 당사는 설립 이후 2002년부터 담보대출에 대한 권리조사 서비스를 개시하였습니다. 기존 금융기관 업무 흐름 상 주택 담보대출 취급시 근저당설정등기 완료(최소 접수) 후 기표(실행)까지 통상 1~2일의 시간이 소요되는 애로사항이 존재하였습니다. 당사는 2002년에 국내 최초로 주택 담보대출이 선기표가 가능할 수 있도록 안전하고 신속한 BM을 개발하여 현재까지 여러 금융기관에 서비스를 제공하고 있습니다(BM특허 취득).

전세대출은 과거 제2금융권에서 고금리로 취급하고 있었던 상품이었으나, 당사는 2007년에 제1금융권에서 저금리로 100% 리스크를 헷지 할 수 있는 BM을 개발하여 서비스를 개시하였습니다. 이를 통해 당사는 전세대출 관련 수많은 KNOW-HOW를 보유하게 되었고 사기예방을 통해 대출부실화를 사전에 방지하고 간접적으로 서민의 주거안정을 통한 공공의 이익을 증진시키는 역할도 수행할 수 있었습니다.

임차인(세입자)의 전재산이라 할 수 있는 전세보증금 보호를 위해 당사는 A보증기관과 협업을 통해 전세보증금반환보증을 위한 서비스를 개발하여 2013년부터 제공하고 있습니다. 당사는 권리조사와 채권양도통지 업무를 위탁 받아 수행을 하고 있으며, A보증기관과는 2013년부터, B보증기관과는 2020년부터 단독으로 선정되어 용역업무를 수행하고 있습니다
.

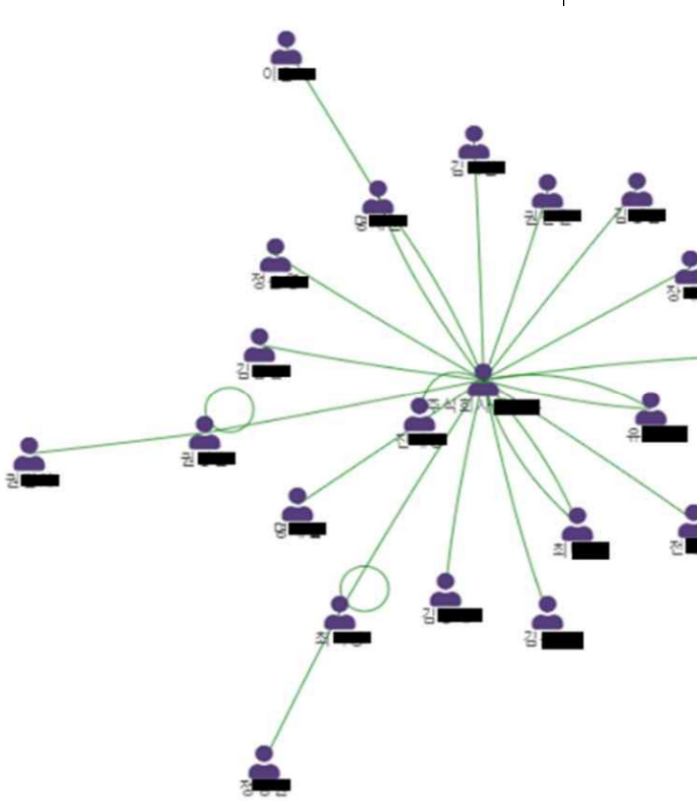
한편, 다변화하는 부동산 시장의 불확실성, 기술의 빠른 발전 및 코로나19 등 언택트 시대에 임차인의 전세보증금반환보증 가입확대를 위해 당사는 플랫폼 강자인 카카오페이, 네이버파이낸셜과 각각 협업하여 2019년부터 판매지원 업무를 수행을 하고 있습니다. 현재 당사는 다양한 온라인 및 오프라인 금융기관에 전세보증금반환보증 및 전세대출에 대한 서비스를 제공하고 있습니다.

당사는 지금까지의 성과를 기반으로 급변하는 부동산과 금융시장에서 앞으로 계속 새로운 패러다임을 제시하고, 비대면, 블록체인, 빅데이터 및 AI 등 새로운 기술의 도입을 통해 보다 디테일하고 진일보된 서비스를 제공하고자 합니다.

최근 정부에서 전세 사기에 엄정 대처를 주문한데 따라 경찰청이 '전세사기 전담수사본부'를 설치하여 전문인력을 중심으로 전세사기를 집중 단속한다고 밝혔습니다. 경찰은 그동안 전세사기 단속사례를 분석하여 7개 유형을 중점 단속대상으로 선정했으며 그 유형과 당사의 리스크 관리 프로세스 및 핵심 시스템은 아래와 같습니다.

【전세사기 중점 단속대상, 리파인 리스크 관리 프로세스 및 핵심 시스템】

연번	유형	세부 단속대상	리파인 리스크 관리 프로세스 및 핵심 시스템
1	무자본·갭투자	신축 빌라 등 건축주, 공인중개사·분양대행사 등 브로커, 매수인 등이 공모, 미분양 빌라 등을 무자본 매입 후 임대차계약으로 보증금 편취	- 전세 시세조작 검증 강화 (KB시세, 빅밸류 등 각종 시세 업체 협업) - 분양계약서를 통한 시세 적정성 검토

2	깡통전세 등 보증금 미반환	- 담보 설정, 많은 채무 등 보증금을 반환할 능력이 없음에도 이를 숨기고 임대차계약 체결 후 보증금 미반환 - 기타 기망행위에 의한 보증금 미반환 등 편취	【중복조회 시스템】, 【이상거래 탐지시스템(FDS)】 - 빅데이터를 활용한 기(旣)대출건의 사고이력 조회 - 이상건 감지 엔진을 통한 다주택자 이상징후 사전 포착  전세대출 이상건 감지 네트워크 그래프
3	부동산 권리관계 허위고지	임대차계약 대상 건물에 저당권 설정, 압류, 경매 진행 등 우선순위 권리를 숨기고 계약 체결 후 보증금 편취	【PTS(Primary Title Search) 시스템】, 【통신DB활용 점유조사 시스템】 - 대출실행 전 등기사항전부증명서열람과 전입세대열람을 통해 등기된 권리침해사항 및 등기되지 않은 권리침해사항을 사전에 인지 및 헷지(hedge) - 대출실행 후 주기적인 등기신청사건 처리현황 조회와 전입세대열람으로 권리침해사항 발생시 즉각적인 대응
4	실소유자 행세 등 무권한 계약	부동산에 정당한 소유권이 없음에도 관련 서류들을 위조하고 소유자 등 실권리자인 것처럼 속여 보증금 편취	【중복조회 시스템】 - 임대인, 임차인, 중개업소 등 계약내용에 대한 크로스 체크 조사 - 위임장・영사위임장 등을 확인하여 대리계약의 권한과 진정성 조사
5	위임범위 초과 계약	권리자로부터 월세계약 또는 관리 권한만 위임받았음에도 임차인들에게 전세계약 체결 후 보증금을 가로채어 편취	
6	허위보증·보험	- 주택보증·보증보험 등 보증을 받을 수 없는 건축물임에도 이를 속이고 임대차계약 체결 후 보증금 편취 - 임대인·임차인 등이 임대차계약을 허위로 체결하여 금융기관·보증기관 등 상대 대출금 편취	【PTS(Primary Title Search) 시스템】 - 임대차계약서, 등기부등본, 건축물대장 등의 확인으로 보증보험 가입 가능 부동산인지의 여부 조사 - 기존 사고・사기건들의 특징, 패턴 등을 취합한 「권리조사 체크리스트」를 운용하여 사전에 이상 징후를 확인, 개별적&구체적 심화조사로 허위 임대차계약을 사전에 감지
7	불법 중개·매개	중개사무소 개설등록 없이 중개업	【중복조회 시스템】, 【이상거래 탐지시스템(FDS)】

	(공인중개사법 위반)	공인중개사 등이 의뢰인과 직접 거래하거나 쌍방대리	- 중개업소 등록조회 활용, 정상등록 중개업소에의 계약 여부 및 '공인중개사법 제33조 자기거래 등 금지행위' 해당 여부 조사 - 중개대상물확인설명서와 공제증서를 통해 정식중개 여부 확인 - 중개업소의 임대차계약서와 직접 대사를 통해 이중계약 및 허위계약 등 조사 - 빅데이터를 활용한 기대출건 분석, 사기의심 부동산에 대한 이상 감지 진행
		공인중개사 자격증 양도 및 양수	
		공인중개사가 아닌 자가 공인중개사 또는 유사명칭 사용	
		공인중개사 등이 보수 또는 실비를 초과하여 금품 수령	
		공인중개사 등이 중요사항에 대한 거짓된 언행 등으로 의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위	
		기타 공인중개사법 위반	

(출처 : 리파인, 경찰청 경제범죄수사과, '경찰청, 「전세사기전국특별단속」 실시'(2022.07.25))

(2) 제품과 서비스 설명

1) 전월세보증금대출 서비스

① 서비스 배경

전월세보증금대출은 금융기관에 따라 전세대출, 전세자금대출 등으로 불립니다. 전월세보증금대출은 세입자(임차인)가 임대차계약(전세 또는 월세)이 종료되었을 때 집주인(임대인)으로부터 보증금을 돌려받을 권리(임대차보증금반환채권)를 확인하고, 은행이 세입자를 대상으로 취급하는 대출상품입니다.

2007년 이전의 전월세보증금대출은 크게 두 가지 형태로 존재하였습니다. 즉, 낮은 한도, 낮은 금리로 근로자・서민을 대상으로 하는 제1금융권에서 취급하는 전월세보증금 대출과 높은 한도, 높은 금리로 일반인을 대상으로 하는 제2금융권이나 제도권 밖에서 취급하는 전월세보증금 대출로 구분되었습니다.

【2007년 전후 전세대출 비교】

구분	국민주택기금(주1) 전세대출	제2금융권 전세대출
대상	무주택자, 일정소득 이하	일반
대출금액 한도	低	高
금리	低	高
담보	주택금융신용보증서(주2)	연대보증인, 전세권설정등기

주1) 2015.01.06 주택도시기금법안 제정으로 국민주택기금을 주택도시기금으로 개편, 주택도시보증공사 설립

주2) 2003.12.31 제정된 한국주택금융공사법에 따라 2004.03.01부터는 동 공사에 통합되어 운용

(출처: 리파인)

전세대출은 전통적으로 제2금융권 상품이어서 담보조건이 까다로웠고(연대보증인 또는 전세권설정등기 방식 등), 높은 금리로 인해 임차인의 주거비 부담이 큰 실정이었습니다. 당사는 대출한도는 높이고 절차는 단순화하여 낮은 금리로 주거비에 대한 부담을 완화시키면서 리스크는 100% 헷지 될 수 있는 상품이 1금융권에서 판매될 수 있도록 연구하게 되었습니다. 2007년 당사는 농협중앙회(現 NH농협은행), C보증기관, LG손해보험(現 KB손해보험)과 공동으로 협업하여 채권양도방식의 보증서를 담보로 하는 전세대출에 대한 BM을 개발하였고 이에 대한 특허를 취득하였습니다.

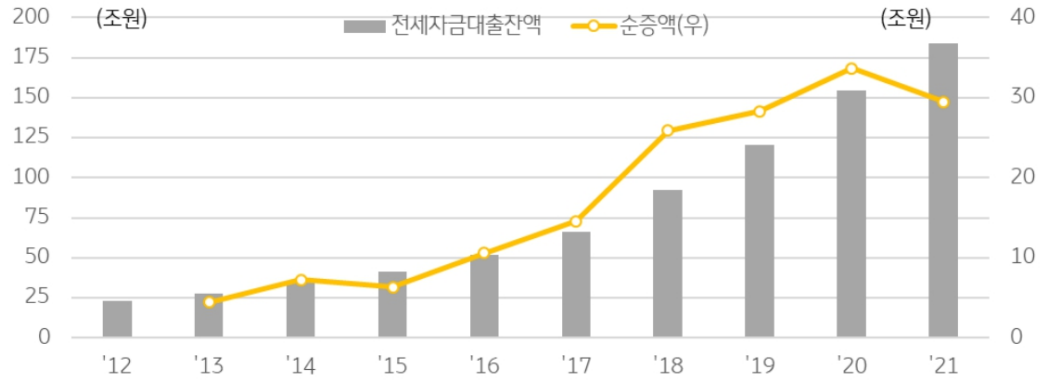
이를 통해 임차인을 대상으로 대출한도는 높으면서 월세이자나 제2금융권 대출이자 보다는 저렴하고 간편한 전세대출상품이 제1금융권에서 판매가 되었고 주거비 부담 경감으로 무주택자의 주거안정에 많은 기여를 하였습니다. 각 기관마다 역할을 상세하게 정리하면 다음과 같습니다.

【전세대출 시스템 내 기관별 역할】

금융기관	대출 실행 - 보증보험과 권리보험 가입으로 리스크 100% 헷지
보증기관 (보증보험사)	신용리스크 보상 - 경매발생시 낙찰가 하락으로 인해 손해 발생시 손실 보상 - 만기시 임대인이 대출금을 미반환 할 경우 보상 - 조건: 임대차보증금반환채권에 대한 양도 또는 질권설정
권리보험사	권리리스크 보상 - 위조, 사기 등으로 인해 권리상 하자가 발생할 경우 보상
당사	권리조사 수행 채권양도통지 관련 업무 수행 ※ 임차인은 임대차계약 해지시 임대인으로부터 보증금에 대해 반환 받을 권리(임대차보증금반환채권)를 가지고 있는데, 전세대출 실행을 위한 조건으로 금융기관과 채권양도・양수계약을 통해 권리를 양도합니다. 임대인과 제3자에게 대항하기 위해서는 통지하거나 승낙을 하여야 하는데(민법 제450조) 당사는 우체국의 배달증명부 내용증명으로 채권양도통지서를 발송하는 단순사무업무처리를 수행하고 있습니다.

(출처: 리파인)

KB금융지주 경영연구소에 따르면 전세대출 잔액은 2012년 23조원 규모에 불과했으나, 2016년 이후 가파르게 증가하였습니다. 2019년 100조원을 돌파했고, 2021년 말에는 180조원까지 증가하였습니다. 이는 전세가격 상승과 전세자금 관련 지원 확대가 작용했다는 시각이 존재합니다. 전세대출이 용이해지면서 임차인들이 더 나은 환경의 주택을 임차하는데 긍정적인 역할을 한 것으로 보입니다.



(출처: KB금융지주 경영연구소, 한국은행(2022.04))

② 서비스 프로세스

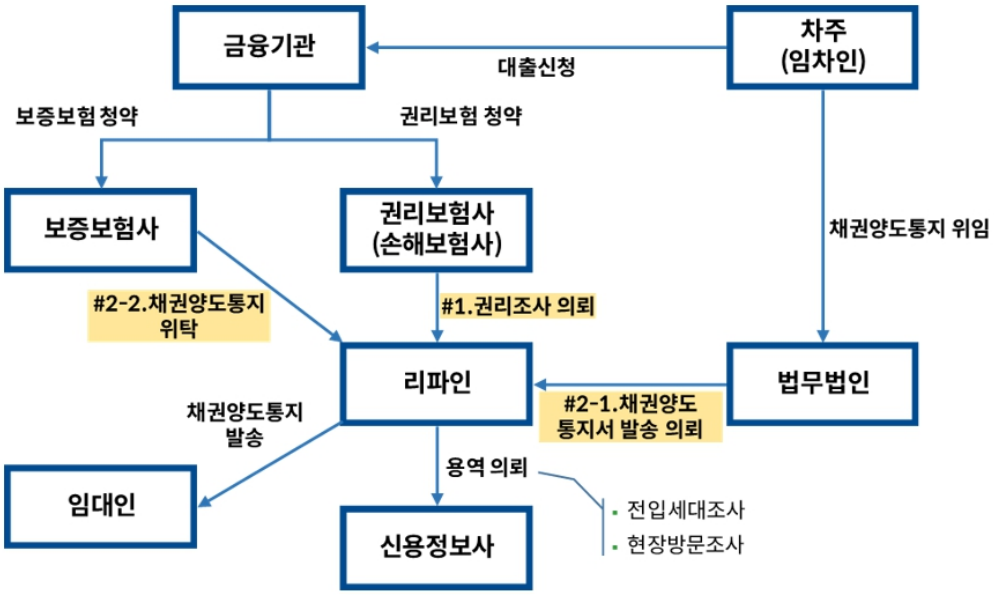
현재 금융기관에서는 전세대출 실행시 리스크 헷지를 위해 보증보험과 권리보험에 가입하고 있는데, 이 중 보증보험은 신용리스크(차주인 임차인이 대출에 대한 이자를 3개월 이상 연체하거나 만기시 대출금을 반환하지 않을 위험)를 보장하고 있고 신용리스크 헷지를 위해 3개 보증기관 중 한 곳을 선택하여 상품 운영을 하고 있습니다. 권리보험은 권리리스크(사기, 위조 등으로 대출금의 손실이 발생할 위험)에 대한 보장으로 손해보험사가 취급을 하고 있는데, A보증기관의 보증 및 C보증기관의 보증 상품에 대해서는 반드시 권리보험에 가입 및 채권양도통지 업무를 수행해야 합니다.

【보증기관별 전세대출 상품 비교】

보증기관	A보증기관	B보증기관	C보증기관
상품명	전세자금 안심대출보증	은행별 상이	은행별 상이
보증내용	상환+반환보증	상환보증	상환보증
가입자	임차인+은행	임차인	은행
전세보증금 요건	(수도권) 7억원 이하 (지방) 5억원 이하	(수도권) 7억원 이하 (지방) 5억원 이하	제한없음
은행 대출한도	최대 4억원 (임차보증금의 80% 이내)	최대 4억 4,400만원 (임차보증금의 80% 이내)	최대 5억원 (임차보증금의 80% 이내)

(출처: 리파인)

전세대출 상품에 대한 전체적인 프로세스는 아래 그림과 같습니다. 고객이 먼저 대출신청을 하면 금융기관은 보증보험사에 가입 가능 여부를 확인하고, 권리보험사에 청약을 의뢰합니다. 권리보험사로부터 의뢰 받은 당사는 권리조사를 수행하고 민법 제450조에 의해 양도인(차주・임차인)이 양수인(금융기관, 보증기관)에게 채권을 양도하였음을 제3채무자(임대인)에게 통지하는 채권양도통지 발송 위탁을 받아 임대인에게 내용증명우편을 통해 채권양도통지서를 발송하게 됩니다. 업무가 모두 수행되면 금융기관은 대출을 실행하게 됩니다. 이 과정은 모두 전용선으로 연결이 되어 있으며 전문이라는 DATA로 송수신을 하고 있습니다.



(출처: 리파인)

당사는 전세대출 관련해서 두 가지 형태의 서비스를 제공하고 있으며, 이는 i)권리조사 서비스와 ii)통지 관련 서비스로 나눌 수 있습니다. 2007년 C보증기관의 전세대출에 대한 서비스를 시작으로 2011년에는 B보증기관의 전세대출에 대한 서비스를, 2014년에는 A보증기관의 전세대출에 대한 서비스로 확대하였습니다.

【보증 3사 서비스 개요】

구분	A보증기관	B보증기관	C보증기관
서비스 개시	2014년	2011년	2007년
서비스 종류	권리조사 서비스 통지 관련 서비스	권리조사 서비스 단, 통지가 필요할 경우 통지 관련 서비스	권리조사 서비스 통지 관련 서비스

(출처: 리파인)

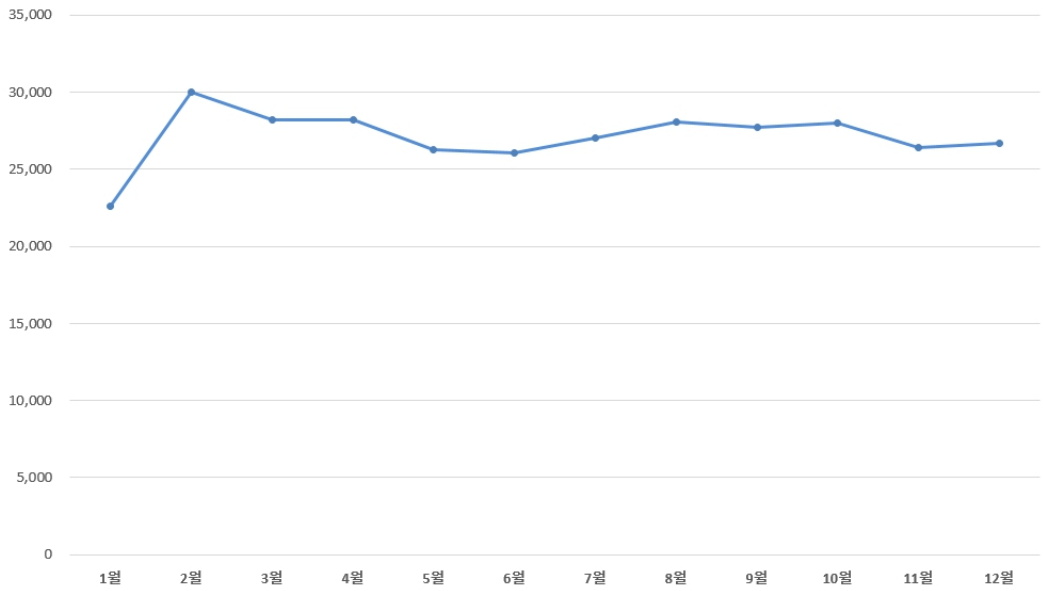
권리조사를 항목별, 유형별, 시점별로 구분하면 아래와 같습니다. 다만, 금융기관 요청 및 상품별 유형에 따라 일부 조사가 생략될 수도 있습니다. 당사의 주요 매출 원천 중 하나인 권리조사료는 전세대출이 실행된 건에 대해서는 익월에 권리보험사와의 정산이 완료되나, 이 중 사후조사에 해당하는 부분은 2년간 진행매출로 처리됩니다. 참여기관들과는 모두 전용선으로 연결되어 전문형태의 DATA로 송수신되고 있습니다.

			사전 조사			사후 조사	
권리조사항목	신규건	연장건	D-α일	D-day	D+3일	대출기간 중	만기 3개월전
등기부조사	●	●	●	●		●	
전입세대조사	●	●	●		● (입주건)	●	
목적물방문조사	●		● (생활건)		● (입주건)		
임대인유선조사	●	●	●				●
임차인유선조사	●	●	●				
중개업소 조회 및 유선조사	●		●				
중개업소 방문조사	●		● (필요시)				

(출처: 리파인)

③ 서비스 추이

당사가 수행하고 있는 전월세보증금대출 서비스는 매년 유사한 패턴을 보이는데, 권리조사 수행 후 고객사에 발송하는 보고서 기준으로 4년(2019~2022년)간의 평균을 보면 보통 매 1월이 가장 적고 2월과 10월에 수행건이 높습니다. 국토교통부의 전월세거래량과도 비슷한 추이를 보이고 있습니다. 이는 학기를 맞이하기 전인 2월에 이사건이 많고 추석 전후인 10월에 이사건이 많은 패턴을 보이기 때문입니다.



(출처: 리파인)

2) 전세보증금반환보증 서비스

① 서비스 배경

전세계약시점에 비해 만기시점 전세보증금이 하락한 상태를 통상 '역전세' 라고 하는데 임차인의 손실 발생 여부와 관계없이 현재 전세시장의 가격을 보고 판단하게 됩니다. 한편, 임대인이 임차인에게 전세보증금을 돌려주지 못하는 상황이 발생할 경우 일명 '깡통전세'라 하는데, 주로 임대인이 파산하거나 주택가격이 급격히 하락할 경우 발생하게 됩니다.

【역전세 vs. 깡통전세 비교표】

구분	역전세	깡통전세
가격변동	전세보증금 하락	매매가격 하락
손실위험	낮음	높음

(출처: 리파인)

이러한 임차인의 피해를 방지하기 위해 마련된 법령 및 제도로는 크게 주택임대차보호법과 전세보증금반환보증 상품이 있습니다. 주택임대차보호법은 임차인의 안정된 주거생활의 보장을 목적으로 출발하였으며, 상대적 약자인 임차인의 사회정책적 보호에 기여한 바가 대단히 큽니다. 그러나 주로 임차보증금반환채권에 대한 권리만을 보호하였으므로, 임차목적물의 가치하락으로 인해 손실이 발생할 경우에는 임차보증금 전액을 보호할 수 없다는 한계가 있습니다.

【주택 임대차보호법 주요 항목 및 내용】

항목	조항	내용
대항력	제3조	임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.
확정일자	제3조의2	제3조제1항・제2항 또는 제3항의 대항요건(對抗要件)과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자(確定日字)를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(公賣)를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금(換價代金)에서 후순위권리자(後順位權利者)나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제(辨濟)받을 권리가 있다.
우선변제권 승계	제3조의2	금융기관 등이 제2항, 제3조의3 제5항, 제3조의4 제1항에 따른 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다.
임차권등기 명령	제3조의3	임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원・지방법원지원 또는 시・군법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

최우선 변제	제8조	임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.

(출처: 리파인, 주택임대차보호법 재구성)

전세보증금반환보증은 전세계약 종료시 임대인(집주인)이 임차인(세입자)에게 반환해야 하는 보증금의 반환을 책임지는 보증상품으로 1995년 C보증기관에서 "전세금보장신용보험 "이라는 이름으로 출시된 바 있습니다. 하지만 홍보부족, 높은 보증료 및 까다로운 가입조건으로 인해 당시 가입율은 높지 않았습니다. 깡통전세로 인한 피해 방지 및 임차인 보증금 적극적 보호를 통한 서민 주거안정성 제고에 대한 사회적 요구 증대에 따라, 당사는 A보증기관과 초기 단계부터 협업하여 상품을 개발하였고, 2013년 A보증기관의 전세보증금반환보증이 출시되었습니다. 이후 B보증기관과도 상품개발 초기 단계부터 협업하여 2020년 B보증기관의 전세보증금반환보증이 출시되었습니다.

【보증기관별 전세보증금반환보증 구분】

구분	A보증기관	B보증기관	C보증기관
상품명	전세보증금 반환보증	전세지킴보증	전세금보장 신용보험
출시	2013년	2020년	1995년
전세보증금 요건	(수도권) 7억원 이하 (지방) 5억원 이하	(수도권) 7억원 이하 (지방) 5억원 이하	(아파트) 제한없음 (아파트 外) 10억원 이하
가입기한	계약기간 1/2 경과 전	계약기간 1/2 경과 전	계약기간 10개월 경과 전

(출처: 각 사)

주) B보증기관의 전세지킴보증 상품의 전세보증금 요건은 2022.01.27자로 수도권 5억→7억, 지방 3억→5억으로 상향 조정되었습니다.



(출처: 리파인)

A보증기관의 전세보증금반환보증은 두 가지 상품으로 판매되고 있는데, 그 중 전세금안심대출보증은 임차인에게는 전세보증금반환에 대한 보증을, 금융기관에는 전세대출 원리금 상환에 대한 보증을 동시에 책임지는 상품으로, 임차인이 A보증기관의 보증(위 1) 전세대출 서비스에서 언급한 A보증기관의 보증에 해당) 전세대출을 받기 위해서는 전세금안심대출보증에 필수적으로 가입해야 합니다. 당사는 전세보증금반환보증에 대한 통지 관련 서비스를 제공하고 있으며, 현재 A보증기관과 B보증기관에 단독사업자로 선정되어 업무를 수행하고 있습

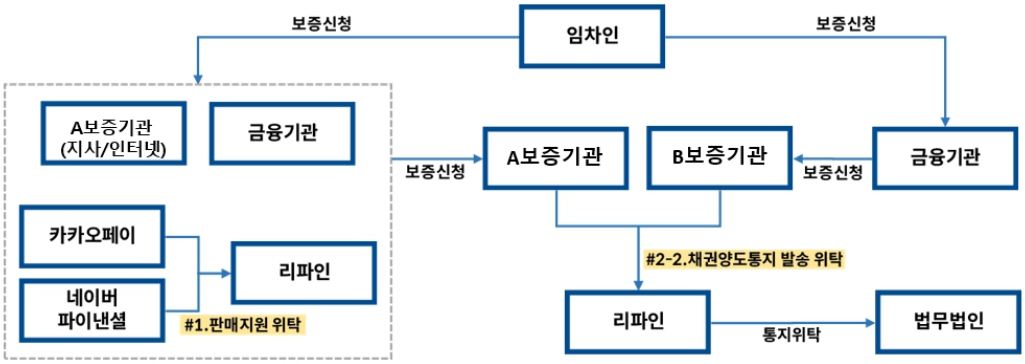
니다.

한편, 당사는 2019년부터 카카오페이와 협업하여 모바일을 통한 전세보증금반환보증의 비대면 판매 수요를 창출하였습니다. 근래 코로나19로 인해 모바일 판매채널 확장에 대한 필요성은 점차 증가하고 있습니다. 당사는 이에 대응하여 네이버파이낸셜과는 2020년, KB국민카드와는 2022년 협업을 통해 판매채널을 확장하여 전세보증금반환보증 지원서비스를 수행하게 되었습니다.

② 서비스 프로세스

당사의 전세보증금반환보증 관련 서비스는 위탁 받은 업무에 대한 수행으로 서비스는 크게 i) 통지 관련 서비스(아래 도표 #2-2. 채권양도통지 발송 위탁)와 ii) 판매지원 서비스(아래 도표 #1. 판매지원 위탁)로 나눌 수 있습니다.

우선 i) 통지 관련 서비스에 대해 살펴보면, 전세보증금반환보증도 채권양도양수방식을 채택하고 있어 임대인에게 채권양도통지서가 배달증명부 내용증명으로 발송되어야 합니다. 이는 전세대출 서비스 중 통지 관련 서비스(위 1) 전세대출 서비스 중 도표 #2-2. 채권양도통지 발송 위탁)와 동일하게 처리되지만 이 경우 전세대출이 없이 순수 자기자본으로 임대차계약을 체결한 경우가 해당됩니다.



(출처: 리파인)

다음으로 ii) 판매지원 서비스입니다. 전세보증금반환보증은 A보증기관 지사나 인터넷을 통해 직접판매 되었으나, 제1금융기관의 지점에서도 위탁판매 될 수 있도록 확대되었습니다. 당사는 전세보증금반환보증 판매를 위해 막강한 플랫폼 강자인 카카오페이, 네이버파이낸셜과 각각 협업을 하였는데, 구체적으로는 A보증기관 ↔ 플랫폼 간 판매계약체결, 플랫폼 ↔ 당사 간 판매재위탁계약을 체결하여 진행하고 있습니다.

판매지원 서비스의 구체적인 흐름을 살펴보면, 임차인이 해당 플랫폼 모바일 화면에서 전세보증금반환보증을 신청하면 다음단계로 당사 시스템으로 넘어오고, 임차목적물에 대한 정보 입력 및 보증관련제출서류 이미지로 업로드 진행 후 당사에서 실시간 권리조사, 시세 자동계산, 제출서류 조사를 통해 최종 보증가입여부 확인 후 전용선을 통해 A보증기관에 보증가입을 신청하게 됩니다.

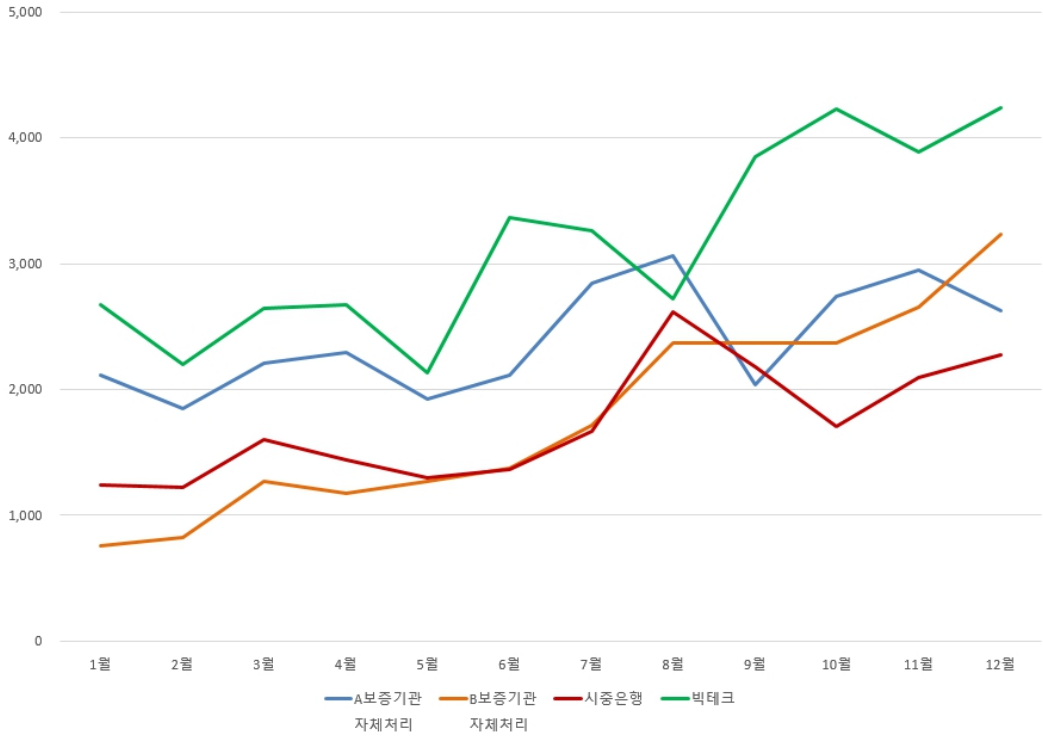


(출처: 리파인)

③ 서비스 추이

앞서 설명드린 바와 같이 매매가 하락으로 인해 '깡통전세' 이슈가 발생할 경우 전세보증금반환보증에 대한 시장의 관심이 커지고, 이에 따라 가입율이 증가합니다. 최근 다수의 임차인들은 전세보증금 보호를 위해 리스크를 헷지하려는 방향으로 움직이고 있으며, 모바일상 네이버부동산에 전세보험 코너 오픈을 통해 전세보증금반환보증에 대한 시장의 관심이 확대되는 추세입니다.

(단위 : 건)

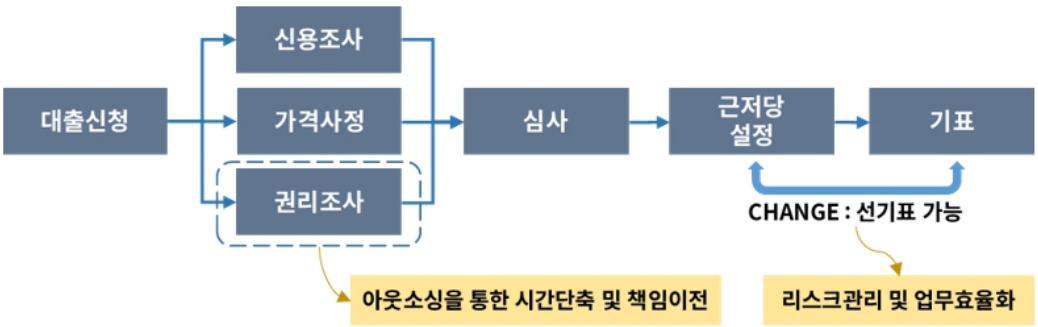


(출처: 리파인, 전세보증금반환보증 업무 위탁 처리 실적)

3) 담보대출 서비스

① 서비스 배경

2002년 이전의 담보대출은 대출이 신청되면 신용조사, 가격산정 및 권리조사 등의 심사가 이루어지고, 이상이 없는 경우 부동산 등기부등본에 근저당설정 완료(최소한 접수) 후 대출이 실행(기표) 되었습니다. 대출신청부터 기표까지 평균 3.5일의 시간이 소요되었는데, 금융기관에서는 업무를 효율적으로 처리하고 업무처리시간(Turnaround Time) 단축을 통해 고객만족도를 높일 필요성을 느꼈습니다.



(출처: 리파인)

당사는 이에 심사 중 권리조사 업무에 대해 아웃소싱을 통해 안전하면서 보다 빠르게 처리할 수 있는 기법을 연구 및 개발하였고, 권리보험사와 협업하여 선접수후기표(근저당설정 → 기표)가 아닌 선기표후접수(기표 → 근저당설정)가 가능하면서 리스크도 헷지가 되는 BM을 제안하게 되었습니다. 이와 관련하여 당사는 BM특허를 취득하고 있으며, 2002년부터 금융기관에 서비스를 제공하고 있습니다.

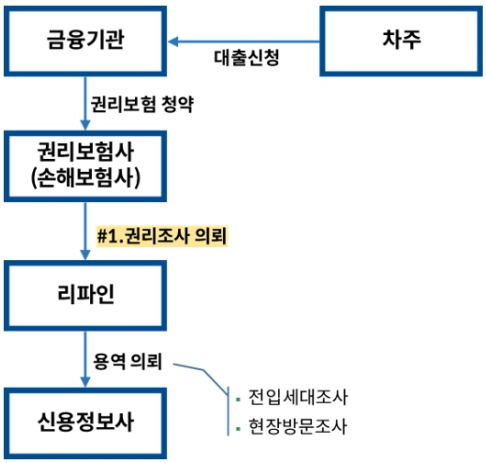
현재 일부 금융기관에서 권리보험 및 권리조사 서비스를 이용하고 있는데, 구체적으로 대출심사를 한곳으로 집중화시켜 운영하거나, 대출모집인(대출상담사) 취급건, 비대면건, 긴급건 등 에 대해서 이용을 하고 있습니다. 당사의 담보대출 서비스를 통해 금융기관에서는 업무처리시간 단축 및 비용 최소화로 영업력이 증대되고 아웃소싱을 통해 여신관련 인력이 절감되며, 대출업무 중 발생할 수 있는 리스크도 전가할 수 있어 대출업무를 효율적으로 처리할 수 있다는 장점이 있습니다.

언택트(Untact)에 대한 시대적 요구로 인해 모바일 채널을 통한 금융기관의 대출 상품판매가 확대되고 있으며, 심사인력도 최소한으로 재편되고 있습니다. 인터넷전문은행의 대두로 이러한 변화가 가속화되고 있으며, 심사관련 업무처리는 은행의 고유한 영역 이외에는 내부 자동화 및 아웃소싱을 통해 처리가 될 것으로 예상됩니다.

고객으로부터 대출신청이 들어오면 금융기관은 대출실행을 위해 권리보험사에 저당권용 권리보험 가입을 위한 청약을 진행합니다. 동시에 권리보험사는 당사에 권리조사를 의뢰하게 되고 당사는 아래 도표와 같이 상품 유형별에 따라 권리조사 업무를 즉시 수행한 후 조사결과를 권리보험사에 보냅니다.

② 서비스 프로세스

동시에 권리보험사가 보험증권을 금융기관에 발급하면 고객에게 대출이 실행됩니다. 이 과정은 모두 전용선으로 연결이 되어 있고 전문이라는 DATA로 송수신을 하고 있습니다. 권리조사 업무 중 전입세대조사와 점유관계사실 확인을 위한 현장방문조사는 신용정보사 위탁을 통해 수행하고 있습니다.



권리조사항목	일반담보건	구입자금건
등기부조사	●	●
별도등기조사	●	●
전입세대조사	●	●
목적물방문조사	●(필요시)	
임대차조사(유선 또는 방문)	●	●
중개업소 조회 및 유선조사		●
중개업소 방문조사		●(필요시)
설정접수확인조사	●	●

(출처: 리파인)

당사는 인터넷전문은행인 A은행과 비대면 담보대출 서비스를 개시하였는데, PTS를 활용한 사전권리조사를 통해 대출가능여부와 대출의 한도를 신속하게 고객에게 전달하고, 당사가 전달하는 데이터를 은행 심사 시스템에서 직접 활용할 수 있도록 전문이 설계되어 있습니다. 예를 들어, 은행에서 지정한 제한 권리의 여부나 금액의 합산 내용 등을 코드나 숫자로 표현하여 전산 처리가 바로 될 수 있도록 하고, 전자등기시 자격대리인이 편리하게 업무처리를 할 수 있도록 등기에 필요한 정보를 자동 제공하도록 구축되어 있습니다. 향후에도 서비스 고도화를 통해 시중은행의 비대면 담보대출 상품에서 서비스가 활성화 될 수 있도록 많은 영업 및 지원을 진행하고 있습니다.

③ 서비스 추이

주택 담보대출 시장은 전세대출 시장과 통상 동일한 패턴을 보이는데 즉, 이사철인 학기가 시작하기 전인 2월과 추석 전후인 10월에 거래량이 많습니다. 그러나 신용대출 등 제한에 따른 풍선효과, LTV 및 DTI 등 정부 규제에 따라 이상 패턴을 보이기도 합니다.

또한, B보증기관의 주택연금 상품에 대해 당사가 단독계약자로서 권리조사 서비스를 제공하고 있는데, 거래시장 위축, 가입조건 완화 등으로 인해 최근 가입자 수가 증가하고 있습니다. 이는 넓은 의미에서 당사의 담보대출용 권리조사 서비스에 해당합니다. 비대면 상품의 활성화와 틈새시장(P2P업체, 2금융기관, 역모기지 등) 공략 등을 통해 향후 매출 성장에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 전망됩니다.

(3) 사업 구조

당사는 부동산 권리조사업을 영위하는 기업으로서, 부동산권리보험에 부수되는 부동산권리조사나 기타 위탁 조사업무를 수행한 대가로 받는 조사 수수료를 주 수익원으로 하고 있는데, 수익원은 권리보험 가입 여부에 따라 요율 방식과 단가 방식으로 구분됩니다.

요율방식에서 사용되는 권리보험료는 '위험보험료(순보험료)+ 이윤+ 사업비'로 구성됩니다. 권리보험료의 결정과정은 권리보험사(손해보험사)가 권리조사 기관과 협의하여 보험상품에 따라 권리조사료를 확정하고 보험상품별 리스크에 따라 위험보험료를 결정합니다. 이윤(예정이율)은 동일한 수준으로 책정하고 권리조사료를 포함한 사업비를 결정한 후 권리보험료를 최종 확정하는 방식입니다.

당사 권리조사업무 중, 관련 법상 당사가 처리할 수 없거나 논란의 소지가 있는 부분이나 전국구로 현장조사 인력이 필요한 일부 업무는 외주를 통해 처리하고 있습니다. 주요 외주 처리 업무 및 그 사유와 외주처는 다음 표와 같습니다.

【주요 외주 처리 업무】

외주 업무 구분	외주 사유	외주처
주민등록전입세대 열람 조사	주민등록법 시행규칙 제14조 제1항에서 규정하고 있는 자격자만이 주민등록전입세대 열람 가능	신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률(신용정보법) 제2조 제5호 라목에 따른 신용조사회사
고객 면담 조사	현장 조사 인프라 마련보다 외주	

현장 확인 조사	처리가 경제적임	
A보증기관 위탁 채권양도통지	준법률사무 행위로 변호사법 위반 소지 있음	법무법인

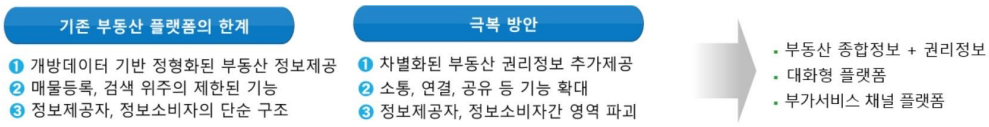
(4) 신규 사업

1) B2C 플랫폼(집파인) : 부동산 플랫폼 사업

당사는 회사가 성장해온 주택임차시장에서의 경험을 바탕으로, 개인 임차인들을 위한 서비스를 기획하였습니다. 권리조사업을 수행하게 되면 직・간접적으로 부동산이나 관련 대출 사기 사례들을 접하게 되는데, 다년간 확인해본 결과, 사회 초년생, 신혼부부 등 주택 거래에 익숙하지 않은 고객들이 위험에 자주 노출된다는 사실을 인지하였고, 당사 사업을 위해 발전시켜온 PTS 시스템을 이용한다면 간단한 알림만으로도 피해를 예방할 수 있다는 점에 착안하여 부동산 서비스를 구상하게 되었습니다.

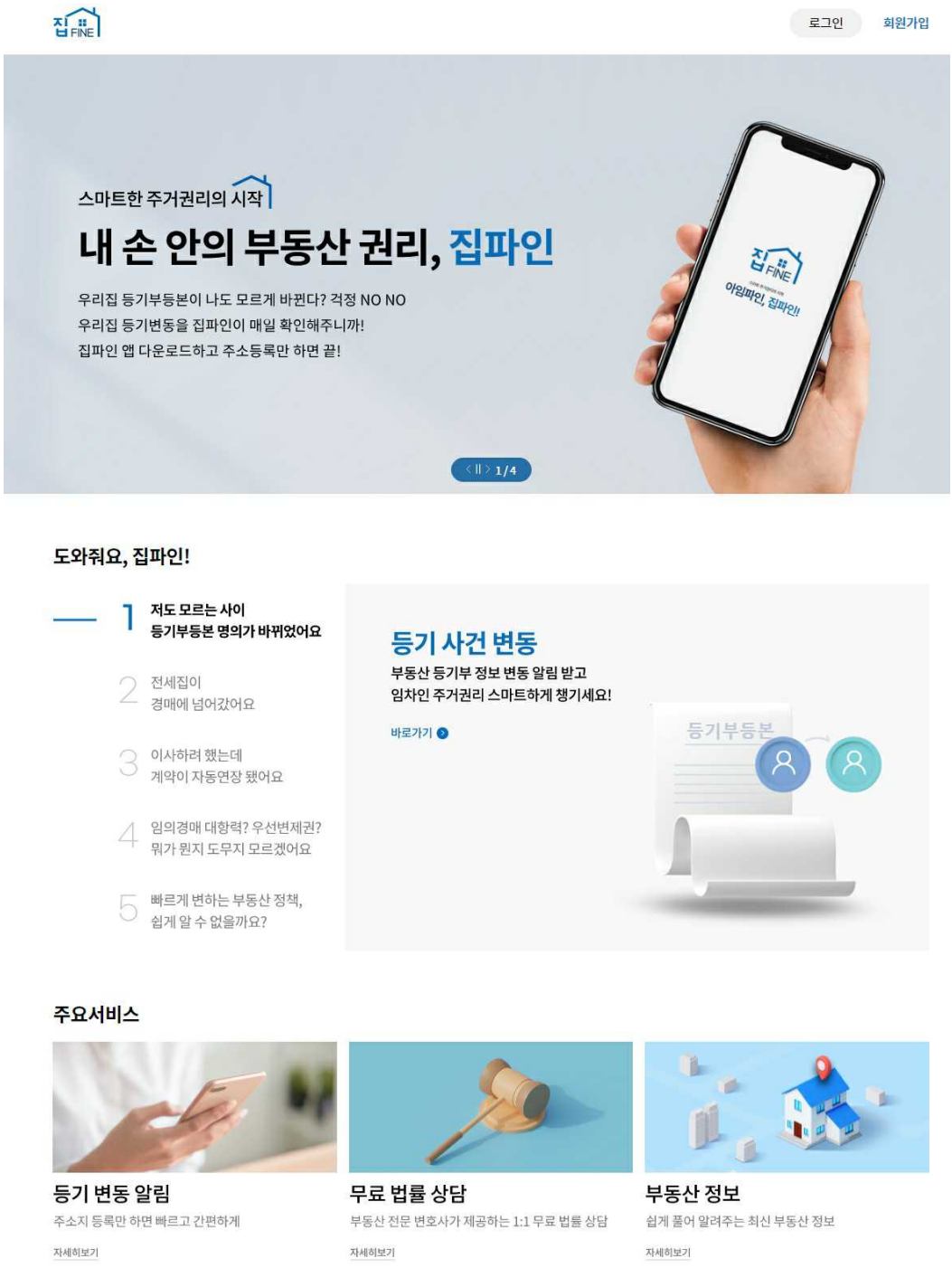
현재 주택임차시장 중 당사가 서비스하고 있는 영역은 전월세보증금대출, 전세보증금반환보증 일부 영역인데, B2C 서비스를 통해 개인 고객에게는 등기변동 무료 알림 서비스를 제공하는 한편, 당사에서는 좀더 확장된 영역에서 임대차계약 데이터를 수집하여 기존 B2B 서비스에도 활용하고, 나아가서는 임대차계약 만기 정보를 바탕으로 이사, 거주와 관련된 유료 서비스를 제공한다는 계획입니다.

당사가 추정하고 있는 B2C 서비스 타겟 가구수는 약 764만 전월세 세입자를 대상으로 합니다.



(출처: 리파인)

서비스 제공 대상은 개인 임차인으로, 1단계 서비스에서는 당사가 제공하는 스마트폰 App이나 web 서비스를 통해 거주하고 있는 임차 주택 주소와 만기일자를 입력하면 유효한 등기변동 및 경매발생 시 배당요구종기일 등을 제공하고, 기타 임대차 관련 분쟁에 대한 무료법률 상담서비스를 제공합니다.



(출처: 리파인)

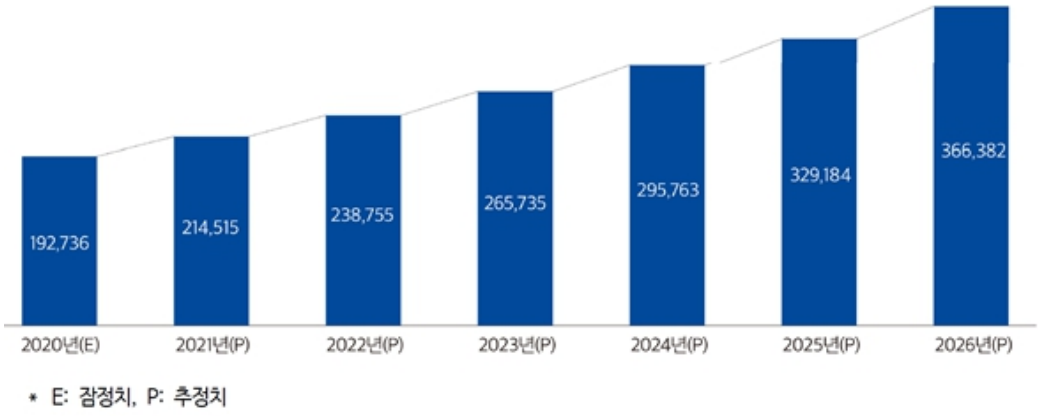
당사는 이 서비스를, '사회공헌 > 고객확보 > 수익창출'의 3단계로 구상 중에 있으며,
2021년 하반기 1차 서비스인 등기변동/계약만기 알림 및 무료법률상담서비스를 오픈했습니

다. 향후, 기존 부동산 플랫폼과 차별화된 부동산 권리 정보 기반의 심화된 부동산 정보제공/알림 플랫폼을 구축함과 동시에 임차인을 위한 프롭테크 서비스로 고도화시킬 계획입니다.

2) 부동산 데이터 사업

기존의 부동산 시장은 공급자 중심의 시장구조와 정보의 비대칭성으로 인해 타 산업에 비해 디지털화 및 지속적인 성장 추구에 어려움이 있었습니다. 그러나 최근 4차 산업혁명 시대가 도래하고 부동산 시장에 ICT 기술을 적용한 프롭테크 기업들이 등장하면서 정보의 비대칭성을 완화하고 시장의 진입 장벽을 낮추기 위한 끊임없는 시도가 이루어지고 있습니다. 이를 바탕으로 당사는 부동산 데이터 시장에 진출하여 활용 가치가 높은 데이터의 제공을 통해 부동산 산업을 디지털화하고 산업의 지속성을 제고하는 동시에 수익성을 창출하고자 합니다.

한국데이터산업진흥원에 따르면 한국 데이터 관련 산업 시장은 연평균 11% 이상의 지속적인 성장이 예상되고 있으며, 향후 2026년(P)에는 시장 규모가 36조원이 넘어설 것으로 전망되고 있습니다.



(출처: 2019 데이터산업현황조사, 한국데이터산업진흥원)

당사는 2022년 10월 과학기술정보통신부와 한국지능정보사회진흥원(NIA)이 주관하는 부동산 분야 빅데이터 센터 구축사업에 선정되었습니다. 부동산 분야 빅데이터 플랫폼 구축 사업은 국토교통부가 지난해 11월 발표한 '부동산 신산업 육성방안'의 핵심 과제로서 부동산 데이터 생태계 거점 구축을 목표로 2024년 말까지 추진되며, 부동산 신산업(프롭테크) 육성과 공공-민간산업 데이터 연계 기반 조성에 기여할 예정입니다. 당사는 약 500만 건 가량의 임대차 등 관련 누적데이터를 활용하여 공개 데이터를 개발하고 전세대출, 전세금 반환보증 관련 데이터, 각종 공적 장부와 결합·가공하여 취득할 수 있는 데이터 상품 등을 제공할 예정입니다.

향후 개발 예정인 임대차 현황 데이터 및 이를 활용한 병합 부동산 데이터는 데이터 활용 기반의 주거정책 수립, 전세사기 유형 분석과 사기예방모델의 개발, 차세대 도시계획 활용 등 다방면에서 수요가 발생할 것으로 예상되고 있습니다. 구체적으로 프롭테크 기업, 부동산 정보를 활용하는 일반인 및 기업, 정책 의사 결정자, 행정당국 및 학술연구기관 등 부동산 데이터를 필요로 하는 기관 및 개인을 대상으로 당사가 가공 및 병합하여 개발한 부동산 데이터를 제공하고자 합니다.

【수요기업 및 수요데이터 리스트】

순번	수요기업명	수요데이터명	활용용도
1	은행/저축은행 보험사/학술연구	임대차 금융신청정보, 전세금 보증보험 신청 정보	금융상품 개발 학술연구 등
2	프롭테크 기업	보증부월세 임대차계약 정보	월세관련 서비스/상품 개발 - 플랫폼 활용 월세 납부정보와 병합 활용
3	플랫폼 프롭테크	법정동단위 전세가격률 정보	주소 기반 데이터 병합 활용 - GIS 등 지역적 특성 상품개발 및 연구에 활용
4	보험사/은행/보증사	전세대출및보증 임대인 정보	임대차관련 보험상품개발 등에 활용
5	학술연구기관 (경제학 기반 연구기관 및 단체)	전세가격률 증감 시계열 전세보증보험 증감 시계열 전세 비중 시계열 정보	경제학 기반 주거복지 / 주거환경 관련 연구에 활용
6	정책연구기관	주택보유 임차인 전세계약 정보	다양한 임차 가구의 특성을 고려한 정책 제시
7	부동산 거래 플랫폼	보증이행신청 정보	지역별 깡통전세 주의 정보 제공
8	부동산 기반 생활 서비스 제공기업 (다수의 프롭테크)	임차세대 등기변동 현황 보증이행신청 정보	주거 임대차 이상 감지 서비스 개발 활용 및 연구
9	부동산 투자정보 제공 기업 (AVM회사 등)	시군구단위 전세가격률 정보	부동산 가치 정보 제공 기업 서비스 개발에 활용
10	학술연구기관 (주거환경 연구기관)	숲세권/조망권/역세권/학세권 (주거환경 인프라 정보) 공동주택/상업시설 특성 정보	주거복지/주거환경 관련 연구에 활용 /주거환경 정책 마련

마. 경쟁 현황

(1) 경쟁 상황

1) 시장 개척자로서 산업 내 경쟁자 미미

당사가 주 업으로 하고 있는 부동산 권리조사 업무는, 사업 모델을 직접 만들어 필요한 관계회사들과 협력하여 시장을 만들어 나갔으므로 당사 이전에는 전문적인 사업자는 물론 현재와 같은 산업 자체가 존재하지 않았습니다. 당사 설립 및 서비스 개시 1년 후를 시작으로 차츰 유사 업무를 수행하는 법인들이 생겨나기 시작하였습니다.

2) 주요 서비스별 계약 방식에 따른 경쟁 현황

각 서비스별 시장 형성 초기에는 권리보험사인 FATIC 및 KB손보와 주로 업무를 수행하였고, 해당 상품 판매를 원하는 대출 금융기관과 수의 계약 형태로 계약을 진행하였으나, 2015년 경부터 당사가 수익원 다각화를 위하여 제휴 권리보험사 확대 정책을 펼침에 따라 해당 상품 취급 권리보험사가 많아져 최근에는 대출 금융기관이 상품별 입찰 형태로 보험사(권리조사기관 심사 포함)를 선정하고 있는 추세입니다.

한편, 전세보증금반환보증 서비스의 경우, 초년도에는 그 규모가 작아 수의계약 형태로 진행하였으나 사업 주체가 공사인 관계로 현재는 1~3년 단위 조달청 입찰로 사업자를 선정하고 있습니다. A보증기관의 경우 2013년부터 현재까지 매년 연속으로 당사가 서비스하고 있고, B보증기관의 경우 2020년 6월 첫 사업 입찰에 당사가 선정되어 3년 계약을 체결하였습니다.

아래 내용은 당사 주요 서비스 품목별 계약 방식을 나타내고 있는데, 당사는 완전경쟁시장에서 입찰을 통해 계속적으로 사업의 규모를 확대해나가는 한편, 새로운 상품 및 서비스를 발굴하여 경쟁 없는 신규 시장을 창출해나가고 있습니다.

주요 서비스 품목		계약 방식
전월세보증금 대출 서비스	권리조사	대출금융기관 발주, 보험사-조사기관 컨소시엄 입찰
	통지관련 서비스	수요기관(A보증기관) 발주, 위탁기관 조달청 입찰
담보대출 서비스		대출금융기관 발주, 보험사-조사기관 컨소시엄 입찰
전세보증금 반환보증 서비스	전세보증금 반환보증 위탁 서비스	A보증기관 / B보증기관 : 위탁기관 조달청 입찰
		C보증기관 : 위탁기관 자체 입찰 (규모가 작아지면서 수의계약 전)

(2) 경쟁업체 현황

【주요 경쟁업체 비교 현황】

(단위 : 백만원)

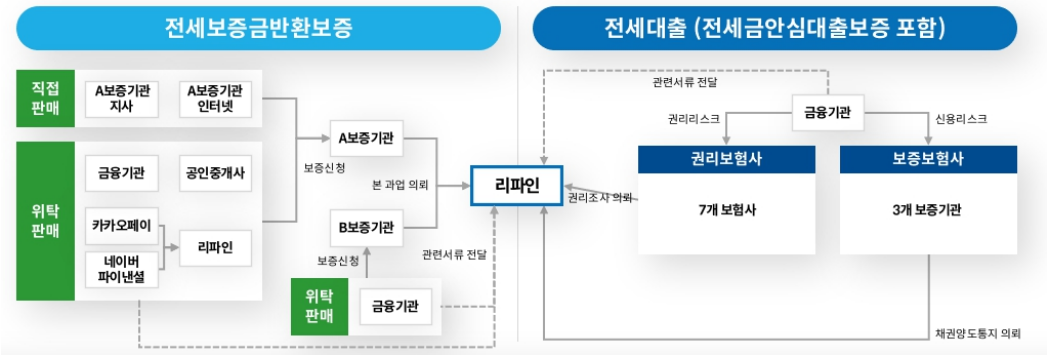
구분	당사			바이럿지			퍼스트써치			리얼아이브이		
	2020연도 (제19기)	2021연도 (제20기)	2022연도 (제21기)	2020연도	2021연도	2022연도	2020연도	2021연도	2022연도	2020연도	2021연도	2022연도
설립일	2002.07.10			2003.07.21			2007.04.01			2010.06.08		
매출액	54,164	58,774	55,078	2,177	2,799	-	3,094	3,141	-	2,196	2,911	-

(출처: 나이스평가정보, 한국평가데이터(KoDATA))

(3) 비교우위 사항

1) 플랫폼 역할

권리조사 시장 매출의 대부분은 전세대출 서비스에서 발생합니다. 아래 도표는 전세대출과 전세보증금반환보증 시장에서 각 회사들의 관계를 나타내고 있는데, 당사가 그 구심점에서 플랫폼 역할을 수행하며 기관 간 업무 편의를 제공하고 있음을 확인할 수 있습니다.

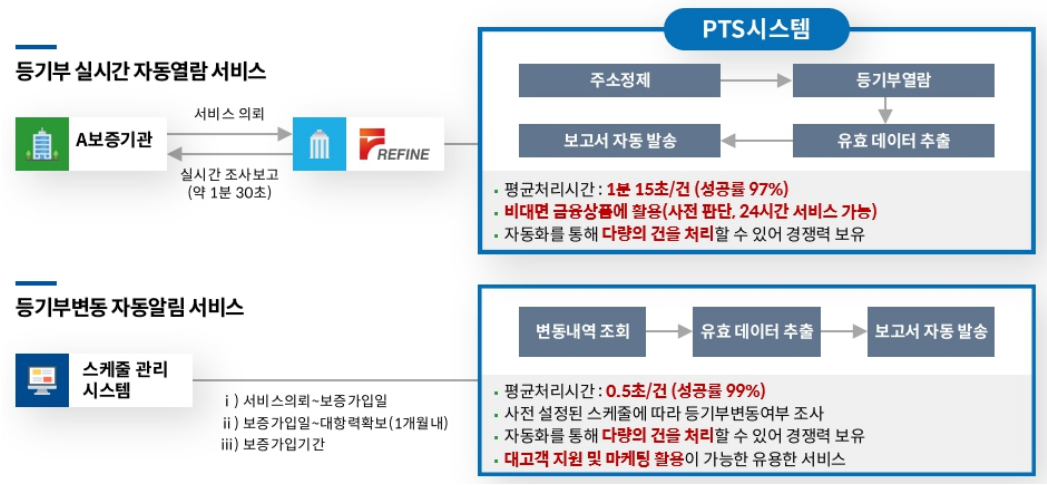


(출처: 리파인)

2) RPA 방식의 권리조사 시스템

당사는 2002년 설립시점부터 현재까지 부동산 권리조사의 가장 기본이 되는 등기부등본의 자동 열람과 데이터 분석 등에 투자를 해왔고, 이를 통해 PTS시스템(Primary Title Search 시스템)이라는 자체 시스템을 개발하여 지속적으로 업그레이드하며 운영 중에 있습니다.

PTS 시스템에서는 당사 시스템에 권리조사 의뢰가 접수되는 순간 실시간으로 목적물 주소 정제, 등기부등본 열람, 등기 데이터 분석을 통한 상품별 요건 체크 등의 조사 일련의 과정을 자동으로 수행합니다. 누적 500만건에 육박하는 등기부등본 학습 결과를 토대로 등기 데이터 분석 후, 보증 3사의 보증 가이드 및 대출 금융기관의 여신 상품 취급 요건, 당사 내부 빅데이터 기반 추출된 위험 요소 등을 자동 체크하여 그 결과를 실시간으로 금융기관에 제공합니다.



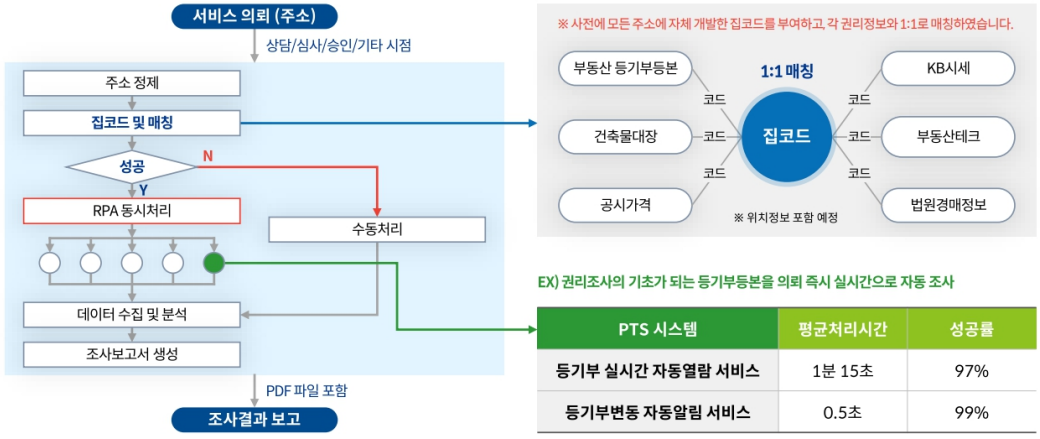
(출처: 리파인)

당사는 이 PTS 시스템을 지속적으로 관리하고 고도화 하는 과정에 있으며, 최근 PTS Pro라는 이름으로 업그레이드 하여 업무에 적용 중입니다. 이를 통해 시스템의 처리 시간을 1/3 수

준으로 줄이고, 고객사 요청에 따라 개별 조사 업무들을 모듈화하여 제공하며, 제공하는 조사 업무를 다양화하였습니다.

3) 통합 코드체계 집코드(ZIB-CODE) 시스템 구축

당사는 차세대 핵심 엔진으로 집코드(ZIB-CODE)를 개발 및 구축 중에 있습니다. 모든 주택 주소에 자체 개발한 집코드를 부여하고, 서로 다른 주소 체계를 가지고 있는 공공이나 민간 데이터와 사전에 1대 1로 매칭시키는 시스템으로 AI 학습을 통해 매칭 성공률을 높이고 있습니다. 해당 시스템을 통해 고객사로부터 서비스가 의뢰되면 주소 정제 후 집코드와 매칭시키고, 사전에 매칭된 코드를 통해 RPA 방식으로 부동산등기부등본, 건축물 대장, KB시세 등 자동으로 데이터를 수집 및 분석한 후 고객사의 요청에 맞게 자료를 제공할 수 있습니다. 이를 통해 내부 업무를 효율적으로 처리할 수 있고, 최근 전세 사기 등 리스크 관리에 효과적입니다. 특히, 비대면 서비스의 핵심 근간으로 사전에 상품 가입에 대한 판단자료를 빠르게 제공할 수 있습니다.



EX) 권리조사의 기초가 되는 등기부등본을 의뢰 즉시 실시간으로 자동 조사

PTS 시스템	평균처리시간	성공률
등기부 실시간 자동열람 서비스	1분 15초	97%
등기부변동 자동알림 서비스	0.5초	99%

4) 리스크 관리 시스템

당사의 리스크 관리 시스템에서는, 그간 운영 경험을 바탕으로 사고 유형과 위험 요인 체크리스트를 제공하는데, 의뢰 정보와 더불어 전술하였던 PTS 시스템에서 등기부등본의 구문을 분석한 결과를 결합 후 시스템에서 자동 체크하여 조사원에게 조사결과와 위험 사인을 함께 제공하게 됩니다. 또한, 당사 시스템으로 유입되는 전세대출과 주택담보대출의 중복 케이스를 감지하고, 전세대출 기간 중 이상 거래가 발생한 건들을 모니터링하여 추후 인입되는 건들에 대해서도 심화 조사를 하는 등 지속적인 관리업무를 수행하고 있습니다.

또한, 대출 사고 발생시 금융기관이 보증회사와 권리보험회사에 보험금 청구를 하기 위해서는 반드시 당사의 권리조사결과 자료를 요청하게 되는데, 이를 통해 전체 대출 건 중 사고의 유형과 내용, 의뢰 정보와의 연관성 등을 파악할 수 있어 해당 내용들을 통계화하여 리스크 관리 지표에 반영하게 됩니다.

5) 제도 변화에 선제적 대응

당사는 사업 관련 법령(개인정보보호법, 주택임대차보호법 등 임대차3법, 신용정보법, 금융소비자보호법 등)의 제·개정이 있는 경우, 법 시행 이전, 업무 프로세스 변경, 위험도 측정 및 법무검토 등을 통해 고객사에 문제와 대안을 제시하여 의사결정을 쉽게 할 수 있도록 지원하고 있습니다. 최근처럼 다수의 부동산 대책 등으로 제도의 변화가 많은 경우에는 정부 부처의 직접적 문의나 요청에 응대 후 관련 내용을 고객사에 전달하는 등 산업 내 영향력을 행사하고 있습니다.

6) 채널 다각화, 신상품 발굴, 고객 편의 제고를 위한 지속적 연구 및 제안

당사는 시장 환경의 변화나 사기 유형의 변화, 고객 군의 특성 등을 고려하여 여러 대체 권리조사 방법이나 추가적인 심화조사 방법 등을 제안하고 있습니다. 전세대출과 관련해서는 임차인의 주소지 거주 사실 확인 및 계속적 거주 여부 확인을 위한 스마트폰의 위치정보를 활용한 현장조사 방법 및 통신 DB를 활용한 조사 방법을 제안한 바 있으며, 이를 위해 2019년에 방송통신위원회에 LBS(Location Based Service, 위치기반서비스)사업자 신고를 마쳤습니다.

또한, 리스크 경감을 통해 고객사의 편의를 제고하기 위한 일환으로 대출 기간 중 주택 담보대출 추가 여부를 확인하여 개별 주택 가격 대비 CLTV(Comprehensive Loan To Value, 포괄담보인정비율=(선순위 근저당권설정액+ 임대차 보증금)/해당 부동산의 시세액)를 구하고, CLTV 100% 초과 건에 대해서는 사후 이상건으로 분류하여 금융기관에 보고하는 등, 사고 방지를 위한 조기 경보 시스템을 운영하고 있습니다.

7) 개인(신용)정보 처리 및 관리 능력

당사는 금융기관의 가계 여신 상품 취급 관련 조사업무를 수행하기 때문에 금융기관으로부터 개인 고객의 정보를 제공 받아 처리할 수 밖에 없어 이에 대한 관리에 만전을 기하고 있습니다. 제 21기 말 현재 당사는 각 계약 금융기관 및 공사의 정기/수시 보안점검에 대응하고 있을 뿐 아니라, ISMS 인증을 취득하고 유지 중에 있습니다.

ISMS인증(Information Security Management System, 정보보호 관리체계 인증)은, 정보보호 인증 중 국내 최고 인증으로서, 정보보호를 위한 일련의 조치와 활동이 인증 기준에 적합함을 인증기관인 한국인터넷진흥원에서 증명하는 제도입니다. 당사는 관리체계 수립 및 운영에서 16가지 항목, 보호대책 요구사항에서 64가지 항목, 총 80가지 항목을 통과하여 시스템의 안정성 및 보안성을 인정 받았습니다.

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

당사는 2021년 11월 23일 이사회 승인에 의거하여 2022년 5월 25일 종속회사인 ㈜네이텀을 청산함에 따라 당기말 현재 연결대상 종속기업이 없습니다. 따라서 당기 재무제표는 개별재무제표로, 비교 표시되는 전기(20기) 및 전전기(19기) 재무제표는 연결재무제표로 작성하였습니다.

(단위 : 원)

과 목	제 21 기 (2022.12.31)	제 20 기 (2021.12.31)	제 19 기 (2020.12.31)
	개별	연결	연결
Ⅰ.유동자산	120,835,389,474	136,949,590,003	37,732,930,213
당좌자산	120,835,389,474	136,949,590,003	37,732,930,213
Ⅱ.비유동자산	31,371,415,590	10,212,014,578	11,690,838,607
투자자산	1,103,025,411	1,083,494,335	4,696,290,301
유형자산	24,062,876,644	1,570,189,374	918,651,603
무형자산	2,084,892,717	2,168,348,608	856,103,453
사용권자산	1,046,041,298	558,504,538	1,065,604,965
기타비유동자산	3,074,579,520	4,831,477,723	4,154,188,285
자산총계	152,206,805,064	147,161,604,581	49,423,768,820
Ⅰ.유동부채	11,076,279,885	9,548,185,581	10,977,289,235
Ⅱ.비유동부채	1,718,112,083	2,748,183,321	2,409,817,278
부채총계	12,794,391,968	12,296,368,902	13,387,106,513
Ⅰ.자본금	1,733,000,000	1,733,000,000	1,300,000,000
Ⅱ.자본잉여금	88,173,410,304	88,173,410,304	-
Ⅲ.기타자본	(19,502,190,917)	(6,157,682,417)	-
Ⅳ.이익잉여금	69,008,193,709	51,116,507,792	34,736,662,307
자본총계	139,412,413,096	134,865,235,679	36,036,662,307
부채 및 자본 총계	152,206,805,064	147,161,604,581	49,423,768,820
관계·공동기업 투자주식의 평가방법	지분법	지분법	지분법
	2022.01.01~2022.12.31	2021.01.01~2021.12.31	2020.01.01~2020.12.31
영업수익	55,077,908,851	58,773,815,123	54,163,512,623
영업비용	37,139,319,399	37,768,282,352	33,930,592,021
영업이익	17,938,589,452	21,005,532,771	20,232,920,602
계속영업당기순이익	17,586,209,091	16,935,725,117	15,837,326,377
세후중단영업손익	98,459,882	(54,551,701)	229,857,114
당기순이익	17,684,668,973	16,881,173,416	16,067,183,491

당기총포괄손익	17,891,685,917	16,379,845,485	16,129,033,815
기본 및 희석주당이익	1,095	1,230	1,236
기본 및 희석주당계속영업이익	1,089	1,234	1,218
연결에 포함된 회사 수	-	1	1

【 ( )는 음(-)의 수치임】

2. 연결재무제표

해당사항 없음

3. 연결재무제표 주석

해당사항 없음

4. 재무제표

재무상태표

제 21 기 2022.12.31 현재
제 20 기 2021.12.31 현재
제 19 기 2020.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 21 기	제 20 기	제 19 기
자산			
유동자산	120,835,389,474	136,949,590,003	37,732,930,213
현금및현금성자산	108,202,700,686	116,728,745,932	23,194,371,627
매출채권	6,182,119,747	6,599,736,888	6,943,619,386
당기손익-공정가치측정금융자산(유동)	2,594,704,979	9,822,814,814	6,744,701,663
기타유동금융자산	3,571,787,321	3,110,765,145	754,798,750
기타유동자산	284,076,741	305,350,922	95,438,787
매각예정자산	0	382,176,302	0
비유동자산	31,371,415,590	10,212,014,578	11,690,838,607
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)	858,848,258	845,024,068	4,477,918,177
기타포괄손익-공정가치측정금융자산	149,985,000	149,985,000	149,985,000
관계기업투자	94,192,153	88,485,267	68,387,124
유형자산	24,062,876,644	1,570,189,374	918,651,603
무형자산	2,084,892,717	2,168,348,608	856,103,453
사용권자산	1,046,041,298	558,504,538	1,065,604,965

순확정급여자산	1,142,510,029	0	0
기타비유동금융자산	1,537,863,881	4,566,095,385	3,663,126,983
이연법인세자산	394,205,610	265,382,338	491,061,302
자산총계	152,206,805,064	147,161,604,581	49,423,768,820
부채			
유동부채	11,076,279,885	9,548,185,581	10,977,289,235
계약부채	4,383,475,669	3,959,271,102	3,078,218,456
기타유동금융부채	3,269,447,227	2,047,950,309	1,398,030,673
유동성리스부채	816,390,123	320,607,256	557,071,514
기타유동부채	216,636,346	1,143,922,409	709,885,795
유동성충당부채	330,486,208	496,378,846	384,824,808
당기법인세부채	2,059,844,312	1,566,082,729	4,849,257,989
매각예정자산관련부채	0	13,972,930	0
비유동부채	1,718,112,083	2,748,183,321	2,409,817,278
비유동성계약부채	1,403,231,731	2,055,470,550	1,513,418,640
비유동성리스부채	178,034,857	184,452,916	428,821,902
순확정급여부채	0	403,849,327	362,235,762
종업원급여부채	61,253,623	61,963,212	0
충당부채	75,591,872	42,447,316	105,340,974
부채총계	12,794,391,968	12,296,368,902	13,387,106,513
자본			
자본금	1,733,000,000	1,733,000,000	1,300,000,000
자본잉여금	88,173,410,304	88,173,410,304	0
기타자본	(19,502,190,917)	(6,157,682,417)	0
이익잉여금	69,008,193,709	51,116,507,792	34,736,662,307
자본총계	139,412,413,096	134,865,235,679	36,036,662,307
부채및자본총계	152,206,805,064	147,161,604,581	49,423,768,820

주) 상기 재무제표는 주주총회 승인전 재무제표이며, 향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

포괄손익계산서

제 21 기 2022.01.01 부터 2022.12.31 까지

제 20 기 2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

제 19 기 2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 21 기	제 20 기	제 19 기

영업수익	55,077,908,851	58,773,815,123	54,163,512,623
영업비용	37,139,319,399	37,768,282,352	33,930,592,021
영업이익	17,938,589,452	21,005,532,771	20,232,920,602
기타수익	71,759,599	30,403,864	34,328,598
기타비용	53,076,168	116,073,466	58,005,105
금융수익	2,570,637,428	478,518,575	339,983,263
금융비용	1,020,032,067	91,773,686	139,563,670
관계기업투자주식 관련 손익	5,706,886	20,098,143	(38,050,316)
법인세비용차감전순이익	19,513,585,130	21,326,706,201	20,371,613,372
계속영업법인세비용	1,927,376,039	4,390,981,084	4,534,286,995
계속영업당기순이익	17,586,209,091	16,935,725,117	15,837,326,377
세후중단영업손익	98,459,882	(54,551,701)	229,857,114
당기순이익	17,684,668,973	16,881,173,416	16,067,183,491
기타포괄손익	207,016,944	(501,327,931)	61,850,324
후속적으로 당기손익으로 재분류되는 항목	0	0	0
후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않는 항목	207,016,944	(501,327,931)	61,850,324
순확정급여부채 재측정요소	207,016,944	(501,327,931)	61,070,324
기타포괄손익-공정가치금융자산 평가손익	0	0	327,600,000
기타포괄손익-공정가치금융자산 처분손익	0	0	(326,820,000)
당기총포괄손익	17,891,685,917	16,379,845,485	16,129,033,815
주당손익			
기본주당이익 (단위 : 원)	1,095	1,230	1,236
희석주당이익 (단위 : 원)	1,095	1,230	1,236
기본계속영업주당이익 (단위 : 원)	1,089	1,234	1,218
희석계속영업주당이익 (단위 : 원)	1,089	1,234	1,218

주) 상기 재무제표는 주주총회 승인전 재무제표이며, 향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

자본변동표

제 21 기 2022.01.01 부터 2022.12.31 까지

제 20 기 2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

제 19 기 2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

(단위 : 원)

		자본					
		자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄손익누계액	이익잉여금	자본 합계
2020.01.01 (기초자본)		1,300,000,000	0	0	(327,600,000)	19,000,228,492	19,972,628,492
당기순이익		0	0	0	0	16,067,183,491	16,067,183,491
기타포괄손익	순확정급여부채 재측정요소	0	0	0	0	61,070,324	61,070,324
	기타포괄손익-공정가치금융자산 평가손익	0	0	0	327,600,000	0	327,600,000
	기타포괄손익-공정가치금융자산 처분손익	0	0	0	0	(326,820,000)	(326,820,000)
유상증자		0	0	0	0	0	0

자기주식취득		0	0	0	0	0	0
자기주식처분손실		0	0	0	0	0	0
연차배당		0	0	0	0	(65,000,000)	(65,000,000)
2020.12.31 (기말자본)		1,300,000,000	0	0	0	34,736,662,307	36,036,662,307
2021.01.01 (기초자본)		1,300,000,000	0	0	0	34,736,662,307	36,036,662,307
당기순이익		0	0	0	0	16,881,173,416	16,881,173,416
기타포괄손익	순확정급여부채 재측정요소	0	0	0	0	(501,327,931)	(501,327,931)
	기타포괄손익-공정가치금융자산 평가손익	0	0	0	0	0	0
	기타포괄손익-공정가치금융자산 처분손익	0	0	0	0	0	0
유상증자		433,000,000	88,173,410,304	0	0	0	88,606,410,304
자기주식취득		0	0	(6,134,168,669)	0	0	(6,134,168,669)
자기주식처분손실		0	0	(23,513,748)	0	0	(23,513,748)
연차배당		0	0	0	0	0	0
2021.12.31 (기말자본)		1,733,000,000	88,173,410,304	(6,157,682,417)	0	51,116,507,792	134,865,235,679
2022.01.01 (기초자본)		1,733,000,000	88,173,410,304	(6,157,682,417)	0	51,116,507,792	134,865,235,679
당기순이익		0	0	0	0	17,684,668,973	17,684,668,973
기타포괄손익	순확정급여부채 재측정요소	0	0	0	0	207,016,944	207,016,944
	기타포괄손익-공정가치금융자산 평가손익	0	0	0	0	0	0
	기타포괄손익-공정가치금융자산 처분손익	0	0	0	0	0	0
유상증자		0	0	0	0	0	0
자기주식취득		0	0	(13,344,508,500)	0	0	(13,344,508,500)
자기주식처분손실		0	0	0	0	0	0
연차배당		0	0	0	0	0	0
2022.12.31 (기말자본)		1,733,000,000	88,173,410,304	(19,502,190,917)	0	69,008,193,709	139,412,413,096

주) 상기 재무제표는 주주총회 승인전 재무제표이며, 향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

현금흐름표

제 21 기 2022.01.01 부터 2022.12.31 까지

제 20 기 2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

제 19 기 2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 21 기	제 20 기	제 19 기
영업활동으로 인한 현금흐름	19,129,215,829	17,898,919,629	13,231,695,360
영업으로 창출된 현금흐름	18,576,291,052	24,873,716,531	13,877,416,430
이자의 수취	2,177,246,513	287,125,827	89,301,751
이자의 납부	(27,674,727)	0	0
배당금 수입	51,950,849	23,136,005	105,397,049
법인세 납부	(1,648,597,858)	(7,285,058,734)	(840,419,870)
투자활동으로 인한 현금흐름	(13,540,427,082)	(5,489,086,144)	(986,568,945)
단기금융상품의 처분	99,071,572,054	25,539,530,750	1,013,974,785
단기저축보험의 처분	332,123,205	300,000,000	349,547,085
단기매매증권의 처분	13,221,258,028	62,601,214,504	54,986,955,027
장기저축보험의 처분	0	3,605,912,082	460,574,655

기타포괄손익-공정가치금융자산 처분	0	0	1,000,000
유형자산의 처분	0	0	303,793,364
무형자산의 처분	0	0	250,000,000
정부보조금의 수취	189,454,546	0	0
임차보증금의 감소	653,056,300	0	963,124,000
기타보증금의 감소	9,110,000	0	39,030,000
매각예정비유동자산의 처분	494,433,990	0	0
단기금융상품의 취득	(96,901,872,054)	(28,030,578,281)	(515,508,662)
단기저축보험의 취득	0	(31,931,288)	(308,053,525)
단기매매증권의 취득	(6,758,274,034)	(65,879,556,681)	(55,074,973,098)
장기저축보험의 취득	(66,999,998)	(153,796,133)	(872,640,009)
장기금융상품의 증가	(900,000)	(231,200,000)	(700,000)
당기손익-공정가치 금융자산의 취득	(500,000,000)	0	0
임차보증금의 증가	(79,500,000)	(680,000,000)	(1,103,124,000)
사업결합으로인한 현금유출	0	0	(91,086,440)
유형자산의 취득	(22,948,277,372)	(1,329,215,736)	(946,625,227)
무형자산의 취득	(238,247,147)	(1,188,460,761)	(432,530,900)
기타보증금의 증가	(17,364,600)	(11,004,600)	(9,326,000)
재무활동으로 인한 현금흐름	(14,114,833,993)	81,401,449,726	(438,436,560)
리스부채의 상환	(770,325,493)	(549,496,078)	(373,436,560)
유상증자	0	88,606,410,304	0
배당금의 지급	0	0	(65,000,000)
자기주식의 취득	(13,344,508,500)	(6,655,464,500)	0
현금및현금성자산의 증가	(8,526,045,246)	93,811,283,211	11,806,689,855
기초의 현금및현금성자산	116,728,745,932	23,194,371,627	11,387,681,772
매각예정으로 분류된 현금및현금성자산	0	(276,908,906)	0
기말의 현금및현금성자산	108,202,700,686	116,728,745,932	23,194,371,627

주) 상기 재무제표는 주주총회 승인전 재무제표이며, 향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

5. 재무제표 주석

제 21(당) 기: 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제 20(전) 기: 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

회사명: 주식회사 리파인

1. 회사의 개요

주식회사 리파인(이하 " 당사 ")은 부동산권원보험 및 기타 부동산에 관련된 권원조사업을 주요 목적사업으로 2002년 7월 10일에 설립되었으며, 본사는 서울 강남구 테헤란로에 있습니다.

한편, 당사의 보고기간말 현재 자본금은 1,733백만원이며, 주주현황은 다음과 같습니다.

(단위: 주)

주주명	주식수	지분율
이창섭	1,705,000	9.84%
이길재	1,737,564	10.03%
김완태	1,637,500	9.45%
황세은	150,000	0.87%
박병양	35,720	0.21%
기타	12,064,216	69.60%
합　계	17,330,000	100.00%

2. 중요한 회계정책

다음은 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

2.1 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 한국채택국제회계기준(이하 기업회계기준)에 따라 작성됐습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

재무제표는 다음을 제외하고는 역사적 원가에 기초하여 작성하였습니다.

- 특정 금융자산과 금융부채(파생상품 포함), 공정가치로 측정하는 특정 유형자산과 투자부동산 유형
- 순공정가치로 측정하는 매각예정자산
- 확정급여제도와 공정가치로 측정하는 사외적립자산

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성 시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 필요한 부분이나 중요한 가정 및 추정이 필요한 부분은 주석3에서 설명하고 있습니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 당사가 채택한 제・개정 기준서 및 해석서

당사는 2022년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제・개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

(1) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 2021년 6월 30일 후에도 제공되는 코로나19 관련 임차료 할인 등

코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있도록 하는 실무적 간편법의 적용대상이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에 영향을 미치는 리스료 감면으로 확대되었습니다. 리스이용자는 비슷한 상황에서 특성이 비슷한 계약에 실무적 간편법을 일관되게 적용해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 개념체계의 인용

사업결합 시 인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' 개정 - 의도한 사용 전의 매각금액

기업이 자산을 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 품목의 판매에서 발생하는 수익을 생산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서 차감하는 것을 금지하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(4) 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 개정 - 손실부담계약: 계약이행원가

손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가의 범위를 계약 이행을 위한 증분원가와 계약 이행에 직접 관련되는 다른 원가의 배분이라는 점을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(5) 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택' : 최초채택기업인 종속기업
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' : 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료
- 기업회계기준서 제1041호 '농림어업' : 공정가치 측정

2.2.2 당사가 적용하지 않은 제・개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제・개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(2) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책 정보를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(3) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(4) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(5) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

2.3 기능통화와 표시통화

당사는 재무제표에 포함되는 항목들을 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화(기능통화)이며, 재무제표 작성을 위한 표시통화인 '원'으로 표시하고 있습니다.

2.4 금융자산

(1) 분류

당사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산
- 상각후원가 측정 금융자산

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 당사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다.

단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

(2) 측정

당사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

① 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 당사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

(가) 상각후원가
계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

(나) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산
계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익'또는 '기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타비용'으로 표시합니다.

(다) 당기손익-공정가치 측정 금융자산
상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '기타수익' 또는 '기타비용'으로 표시합니다.

② 지분상품

당사는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 장기적 투자목적 또는 전략적 투자목적의 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 당사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 '금융수익'으로 당기손익으로 인식합니다.

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 손익계산서에 '기타수익' 또는 '기타비용'으로 표시합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품에 대한 손상차손(환입)은 별도로 구분하여 인식하지 않습니다..

(3) 손상

당사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권 및 리스채권에 대해 당사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.
(당사가 신용위험이 유의적으로 증가하였는지를 결정하는 방법은 주석 4 참조)

(4) 인식과 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다.

당사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 당사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 '차입금'으로 분류하고 있습니다.

(5) 금융상품의 상계

금융자산과 부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있을 때 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

2.5 매출채권

매출채권은 최초에 공정가치로 인식되고 후속적으로 유효이자율법을 적용한 상각후원가에 손실충당금을 차감하여 측정됩니다. 당사의 매출채권 회계처리에 대한 추가적인 사항은 주석 8, 손상에 대한 회계정책은 주석 4.(3)에 기술되어 있습니다.

2.6 유형자산

유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하여 표시됩니다. 역사적 원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출을 포함합니다.

토지를 제외한 자산은 취득원가에서 잔존가치를 제외하고, 다음의 추정 경제적 내용연수에 걸쳐 정액법으로 상각됩니다.

구 분	추정내용연수
건물	40 년
시설장치	5 년
차량운반구	5 년
비품	5 년

유형자산의 감가상각방법과 잔존가치 및 경제적 내용연수는 매 회계연도 말에 재검토되고 필요한 경우 추정의 변경으로 조정됩니다.

2.7 무형자산

무형자산은 역사적 원가로 최초 인식되고, 원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을차감한 금액으로 표시됩니다.

한정된 내용연수를 가지는 다음의 무형자산은 추정내용연수동안 정액법으로 상각됩니다.

과 목	추정 내용연수
소프트웨어	5년
상표권	5~7년
특허권	5~7년

2.8 비금융자산의 손상

영업권이나 내용연수가 비한정인 무형자산에 대하여는 매년, 상각대상 자산에 대하여는 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액(사용가치 또는 처분부대원가를 차감한 공정가치 중 높은 금액)을 초과하는 장부금액만큼 인식되고 영업권 이외의 비금융자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

2.9 정부보조금

정부보조금은 보조금의 수취와 정부보조금에 부가된 조건의 준수에 대한 합리적인 확신이 있을 때 공정가치로 인식됩니다. 자산관련보조금은 자산의 장부금액을 계산할 때 차감하여 표시되며, 수익관련보조금은 이연하여 정부보조금의 교부 목적과 관련된 비용에서 차감하여 표시됩니다.

2.10 매입채무와 기타채무

매입채무와 기타 채무는 당사가 보고기간말 전에 재화나 용역을 제공받았으나 지급되지 않은 부채입니다. 해당 채무는 무담보이며, 보통 인식 후 30일 이내에 지급됩니다. 매입채무와 기타 채무는 지급기일이 보고기간 후 12개월 후가 아니라면 유동부채로 표시되었습니다. 해당 채무들은 최초에 공정가치로 인식되고 후속적으로 유효이자율법을 적용한 상각후원가로 측정됩니다.

2.11 금융부채

(1) 분류 및 측정

당사의 당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매목적의 금융상품입니다. 주로 단기간 내에 재매입할 목적으로 부담하는 금융부채는 단기매매금융부채로 분류됩니다. 또한, 위험회피회계의 수단으로 지정되지 않은 파생상품이나 금융상품으로부터 분리된 내재파생상품도 단기매매금융부채로 분류됩니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있으며, 재무상태표 상 '매입채무와 기타채무', '차입금' 등으로 표시됩니다.

차입금은 공정가치에서 발생한 거래원가를 차감한 금액으로 최초 인식하고 이후 상각후원가로 측정합니다. 받은 대가(거래원가 차감 후)와 상환금액의 차이는 유효이자율법을 사용하여 기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다. 차입한도를 제공받기 위해 지급한 수수료는 차입한도의 일부나 전부로써 차입을 실행할 가능성이 높은(probable) 범위까지는 차입금의 거래원가로 인식합니다. 이 경우 수수료는 차입을 실행할 때까지 이연합니다. 차입한도약정의 일부나 전부로써 차입을 실행할 가능성이 높다(는 증거가 없는 범위의 관련 수수료는 유동성을 제공하는 서비스에 대한 선급금으로서 자산으로 인식 후 관련된 차입한도기간에 걸쳐 상각합니다.

특정일에 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류됩니다. 이러한 우선주에 대한 유효이자율법에 따른 이자비용은 다른 금융부채에서 인식한 이자비용과 함께 손익계산서 상 '금융원가'로 인식됩니다.

보고기간 후 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 수 있는 무조건의 권리를 가지고 있지 않다면 차입금은 유동부채로 분류합니다.

(2) 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

2.12 충당부채

과거사건의 결과로 현재의 법적의무나 의제의무가 존재하고, 그 의무를 이행하기 위한 자원의 유출가능성이 높으며, 당해 금액의 신뢰성 있는 추정이 가능한 경우 손해배상충당부채, 복구충당부채를 인식하고 있습니다. 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정되며, 시간경과로 인한 충당부채의 증가는 이자비용으로 인식됩니다.

2.13 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

당기법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 측정합니다. 경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 당사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있으며, 세무당국이 불확실한 법인세 처리를 수용할 가능성이 높은지 고려합니다. 당사는 법인세 측정 시 가장 가능성이 높은 금액 또는 기댓값 중 불확실성의 해소를 더 잘 예측할 것으로 예상되는 방법을 사용하여 불확실성의 영향을 반영합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산 · 부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세 자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있고 예측가능한 미래에 일시적차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적차이에 대하여 일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세 자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 당사가 보유하고 있고, 이연법인세 자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련된 경우에 상계합니다. 당기법인세 자산과 부채는 법적으로 상계할 수 있는 권리를 당사가 보유하고 있고, 순액으로 결제할 의도가 있거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제하려는 의도가 있는 경우에 상계합니다.

2.14 종업원급여

(1) 퇴직급여

당사는 확정급여제도를 운영하고 있습니다. 확정급여제도의 경우 일반적으로 근속연수나 급여수준 등의 요소에 의해 종업원이 퇴직할 때 지급받을 퇴직급여액을 확정하고 있습니다. 확정급여제도와 관련하여 재무상태표에 계상된 부채는 보고기간말 현재 확정급여채무의 현재가치에 사외적립자산의 공정가치를 차감하고 미인식과거근무원가를 조정한 금액입니다. 확정급여채무는 매년 보험계리인에 의해 예측단위적립방식에 따라 산정하고 있습니다. 확정급여채무의 현재가치는 급여가 지급될 통화로 표시하고 관련 확정급여채무의 지급시점과 만기가 유사한 우량회사채의 시장수익률로 기대미래현금유입액을 할인하여 산정하고 있습니다.

보험수리적손익, 순이자에 포함된 금액을 제외한 사외적립자산의 수익 및 순이자에 포함된 금액을 제외한 자산인식상한효과의 변동으로 구성된 재측정요소는 발생 즉시기타포괄손익으로 인식하고 있으며 후속적으로 당기손익으로 재분류하지 아니하고 있습니다.

과거근무원가는 다음 중 이른 날에 비용으로 인식하고 있습니다.
(가) 제도의 개정이나 축소가 발생할 때
(나) 관련되는 구조조정원가나 해고급여를 인식할 때

순이자는 순확정급여부채(자산)에 할인율을 곱하여 결정하고 있습니다. 근무원가와 순확정급여부채의 순이자를 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(2) 기타장기종업원급여

당사 내 일부 기업들은 장기 근속 임직원에게 장기종업원급여를 제공하고 있습니다. 이 급여를 받을 수 있는 권리는 주로 10년 이상의 장기간 근무한 임직원에게만 주어집니다. 기타장기종업원급여는 확정급여제도와 동일한 방법으로 측정되며, 근무원가, 기타장기종업원급여부채의 순이자 및 재측정요소는 당기손익으로 인식됩니다. 또한, 이러한 부채는 매년 독립적이고 적격한 보험계리사에 의해 평가됩니다.

2.15 수익인식

당사는 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되는 고객과의 모든 계약에 5단계 수익인식모형(① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 →⑤ 수행의무 이행 시 수익인식)을 적용하여 수익을 인식합니다.

당사는 고객에게 부동산 거래, 부동산담보대출 실행 및 권리보험 인수를 위한 권리조사 용역 및 이에 부수하는 용역을 제공하는 사업을 영위하고 있습니다. 고객과의 계약에서 ① 권리조사, ② 사후관리 등과 같이 구별되는 수행의무를 식별합니다.

당사는 계약기간 동안 고객에게 사후관리 용역을 제공할 의무가 있으므로 이러한 수행의무에 배분된 거래가격을 용역을 제공하는 기간에 걸쳐 수익으로 인식합니다.

2.16 리스

당사는 사무실, 자동차 등을 리스하고 있습니다. 리스계약은 일반적으로 1~10년의 고정기간으로 체결되지만 아래 ②에서 설명하는 연장선택권이 있을 수 있습니다.

계약에는 리스요소와 비리스요소가 모두 포함될 수 있습니다. 당사는 상대적 개별 가격에 기초하여 계약 대가를 리스요소와 비리스요소에 배분하였습니다. 그러나 당사가 리스이용자인 부동산 리스의 경우 리스요소와 비리스요소를 분리하지 않고 하나의 리스요소로 회계처리하는 실무적 간편법을 적용하였습니다.

리스조건은 개별적으로 협상되며 다양한 계약조건을 포함합니다. 리스계약에 따라 부과되는 다른 제약은 없지만 리스자산을 차입금의 담보로 제공할 수는 없습니다.

당사는 계약이 집행가능한 기간 내에서 해지불능기간에 리스이용자가 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우의 그 대상기간과 종료선택권을 행사하지 않을 것이 상당히 확실한 경우의 그 대상기간을 포함하여 리스기간을 산정합니다. 당사는 리스이용자와 리스제공자가 각각 다른 당사자의 동의 없이 종료할 수 있는 권리가 있는 경우 계약을 종료할 때 부담할 경제적 불이익을 고려하여 집행가능한 기간을 산정합니다.

리스에서 생기는 자산과 부채는 최초에 현재가치기준으로 측정합니다. 리스부채는 다음 리스료의 순현재가치를 포함합니다.

- 받을 리스 인센티브를 차감한 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함)
- 개시일 현재 지수나 요율을 사용하여 최초 측정한, 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존가치보증에 따라 회사(리스이용자)가 지급할 것으로 예상되는 금액
- 당사(리스이용자)가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격
- 리스기간이 회사(리스이용자)의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

리스이용자가 리스 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실한(reasonably certain) 경우 그 선택권의 행사에 따라 지급할 리스료 또한 리스부채의 측정에 포함됩니다.

리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우 그 이자율로 리스료를 할인합니다. 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자가 비슷한 경제적 환경에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산을 획득하는 데 필요한 자금을 차입한다면 지급해야 할 이자율인 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

당사는 증분차입이자율을 다음과 같이 산정합니다.

- 가능하다면 개별 리스이용자가 받은 최근 제3자 금융 이자율에 제3자 금융을 받은 이후 재무상태의 변경을 반영

개별 리스이용자가 리스와 비슷한 지급일정을 가진 분할상환 차입금 이자율을 쉽게 관측(최근의 금융 또는 시장 자료를 통해)할 수 있는 경우, 당사는 증분차입이자율을 산정할 때 그 이자율을 시작점으로 사용합니다.

당사는 지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료의 경우 지수나 요율이 유효할 때까지 리스부채에 포함하지 않는 변동리스료의 잠재적 미래 증가 위험에 노출되어 있습니다. 지수나 요율에 따라 달라지는 리스료의 조정액이 유효한 시점에서 리스부채를 재평가하고 사용권자산을 조정합니다.

각 리스료는 리스부채의 상환과 금융원가로 배분합니다. 금융원가는 각 기간의 리스부채 잔액에 대하여 일정한 기간 이자율이 산출되도록 계산된 금액을 리스기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다.

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.

- 리스부채의 최초 측정금액
- 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- 복구원가의 추정치

사용권자산은 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지의 기간동안 감가상각합니다. 당사가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 (reasonably certain) 경우 사용권자산은 기초자산의 내용연수에 걸쳐 감가상각합니다. 당사는 유형자산으로 표시된 토지와 건물을 재평가하지만 당사가 보유하고 있는 사용권자산인 건물에 대해서는 재평가모형을 선택하지 않았습니다.

장비 및 차량운반구의 단기리스와 모든 소액자산 리스와 관련된 리스료는 정액 기준에 따라 당기손익으로 인식합니다. 단기리스는 매수선택권 없이 리스기간이 12개월 이하인 리스이며, 소액리스자산은 IT기기와 소액의 사무실 가구 등으로 구성되어 있습니다.

(3) 연장선택권 및 종료선택권

당사 전체에 걸쳐 다수의 부동산 및 시설장치 리스계약에 연장선택권 및 종료선택권을 포함하고 있습니다. 이러한 조건들은 계약 관리 측면에서 운영상의 유연성을 극대화하기 위해 사용됩니다. 보유하고 있는 대부분의 연장선택권 및 종료선택권은 해당 리스제공자가 아니라 당사가 행사할 수 있습니다. 리스기간의 결정과 관련한 중요한 회계추정 및 가정에 대한 정보는 주석 3에서 다루고 있습니다.

(4) 잔존가치보증

계약기간 동안 리스원가를 최적화하기 위해 당사는 시설장치 리스와 관련하여 종종 잔존가치보증을 제공합니다. 잔존가치보증에 따라 지급할 것으로 예상하는 금액의 산정과 관련한 중요한 회계추정 및 가정에 대한 정보는 주석 3에서 다루고 있습니다.

2.17 매각예정비유동자산

비유동자산(또는 처분자산집단)의 장부금액이 계속사용이 아닌 매각거래를 통하여 주로 회수될 것이라면 이를 매각예정으로 분류하며 순공정가치와 장부금액 중 작은 금액으로 측정하고, 그 자산은 감가상각(또는 상각)하지 아니하고 있습니다. 매각예정으로 분류된 비유동자산은 다른 자산과 별도로 재무상태표에 표시하며 매각예정으로 분류된 처분자산집단에 포함되는 자산이나 부채는 다른 자산이나 부채와 별도로 재무상태표에 표시하고 있습니다.

2.18 영업부문

영업부문별 정보는 최고영업의사결정자에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다. 최고영업의사결정자는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 당사는 전략적 의사결정을 수행하는 대표이사를 최고 의사결정자로 보고 있습니다. 당사는 영업부문을 단일 부문으로 파악하고 보고하고 있습니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 당사의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 회계추정의 결과가 실제 결과와 동일한 경우는 드물 것이므로 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있습니다.

다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 경영진 판단과 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다. 일부 항목에 대한 유의적인 판단 및 추정에 대한 추가적인 정보는 개별 주석에 포함되어 있습니다.

- 주석 5: 매출채권의 기대신용손실 측정 - 가중평균손실율을 결정하기 위한 주요 가정
- 주석 18: 확정급여채무의 측정 - 주요 보험수리적 가정
- 주석 19: 충당부채 측정 - 자원의 유출 가능성과 금액에 대한 가정
- 주석 28: 이연법인세자산의 인식 - 과세소득의 발생 가능성에 대한 가정
- 주석 28: 법인세 회계처리의 불확실성

4. 재무위험관리

(1) 재무위험관리요소

당사는 시장위험 및 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 재무위험에 노출되어 있습니다. 당사의 전반적인 위험관리정책은 금융시장의 예측불가능성에 초점을 맞추고 있으며 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

(2) 시장위험

가. 외환위험

당사는 해외에서 영업활동을 영위하고 있지 않고 있으며 보고기간말 현재 외화자산, 외화부채가 존재 하지 않아 외환위험에 노출되어 있지 않습니다.

나. 이자율위험

이자율 위험은 미래의 시장 이자율 변동에 따라 예금 또는 차입금 등에서 발생하는 이자수익 및 이자비용이 변동될 위험을 뜻하며, 이는 주로 변동금리부 조건의 예금과차입금에서 발생하고 있습니다. 당사의 이자율 위험관리의 목표는 이자율 변동으로 인한 불확실성과 순이자비용의 최소화를 추구함으로써 기업의 가치를 극대화하는 데있습니다.

보고기간말 현재 당사는 변동금리부 차입금이 존재하지 않아 이자율 변동 시 변동금리부 차입금에서 발생하는 이자비용으로 인하여 법인세차감전순손익에 미치는 영향은 존재하지 않습니다.

(3) 신용위험

가. 위험관리

신용위험은 보유하고 있는 수취채권 및 확정계약을 포함한 거래처에 대한 신용위험뿐 아니라 현금및현금성자산 및 금융기관 예치금 등으로부터 발생하고 있습니다. 거래처의 경우 독립적으로 신용 평가를 받는다면 평가된 신용 등급이 사용되며, 독립적인 신용 등급이 없는 경우에는 고객의 재무 상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용위험을 평가하게 됩니다. 개별적인 위험 한도는 이사회가 정한 한도에 따라 내부 또는 외부에서 평가한 신용 등급을 바탕으로 결정됩니다. 신용 한도의 사용 여부는 정기적으로 검토되고 있습니다.

나. 금융자산 손상

당사는 기대신용손실 모형이 적용되는 다음의 금융자산을 보유하고 있습니다.
- 재화 및 용역의 제공에 따른 매출채권
- 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

현금및현금성자산도 손상규정의 적용대상에 포함되나 식별된 기대신용손실은 유의적이지 않습니다.

당사는 매출채권과 상각후원가측정 기타금융자산에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권은 신용위험 특성과 채권연령을 기준으로 구분하였습니다.

당사의 매출채권과 상각후원가측정 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되며, 과거 경험상 채권을 회수하지 못한 경험이 없어 기대손실율은 "0"으로 측정됨에 따라 손실충당금은 "0"으로 측정하였습니다.

경영진은 채무불이행 위험이 낮고 단기간 내에 계약상 현금흐름을 지급할 수 있는 발행자의 충분한 능력이 있는 경우 신용위험이 낮은 것으로 간주합니다.

1) 보고기간말의 상각후원가측정 기타금융자산은 모두 3개월 이내 채권에 해당하며, 매출채권에 대한 채권연령은 다음과 같습니다.

<당기말> (단위: 천원)

구분	3개월 이내	3개월 초과 6개월이내	6개월 초과 9개월이내	9개월 초과 12개월이내	1년 초과	합 계
매출채권	6,182,120	-	-	-	-	6,182,120

<전기말> (단위: 천원)

구분	3개월 이내	3개월 초과 6개월이내	6개월 초과 9개월이내	9개월 초과 12개월이내	1년 초과	합 계
매출채권	6,599,737	-	-	-	-	6,599,737

2) 당기와 전기 중 매출채권의 손실충당금 변동내역은 없습니다.

매출채권은 회수를 더 이상 합리적으로 예상할 수 없는 경우 제각됩니다. 회수를 더 이상 합리적으로 예상할 수 없는 지표에는 당사와의 채무조정에 응하지 않는 경우 등이 포함됩니다.

매출채권에 대한 손상은 포괄손익계산서상 대손상각비로 순액으로 표시되고 있습니다. 제각된 금액의 후속적인 회수는 동일한 계정과목에 대한 차감으로 인식하고 있습니다.

(4) 유동성위험

당사는 미사용 차입금 한도를 적정 수준으로 유지하고, 영업 자금 수요를 충족시키기위해 차입금 한도나 약정을 위반하는 일이 없도록 유동성에 대한 예측을 항시 모니터링하고 있습니다. 유동성을 예측하는 데 있어 당사의 자금조달 계획, 약정 준수, 당사내부의 목표재무비율 및 외부 법규나 법률 요구사항이 있는 경우 그러한 요구사항을 고려하고 있습니다.

보고기간말 현재 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

<당기말> (단위: 천원)

구분	장부금액	1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과	합 계
리스부채	994,425	827,562	178,972	5,298	1,011,832
기타유동금융부채	3,269,447	3,269,447	-	-	3,269,447
합 계	4,263,872	4,097,009	178,972	5,298	4,281,279

(주) 상기 금융부채의 만기 별 현금흐름은 명목현금흐름이며, 이자비용을 포함하지 않고 있습니다.

<전기말> (단위: 천원)

구분	장부금액	1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과	합 계
리스부채	505,060	322,739	181,460	6,828	511,027
기타유동금융부채	2,047,950	2,047,950	-	-	2,047,950
합 계	2,553,010	2,370,689	181,460	6,828	2,558,977

(주) 상기 금융부채의 만기 별 현금흐름은 명목현금흐름이며, 이자비용을 포함하지 않고 있습니다.

(5) 자본위험 관리

당사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적의 자본구조를 유지하는 것입니다.

당사는 부채비율에 기초하여 자본을 관리하고 있습니다. 부채비율은 부채를 자본으로 나누어 산출하고 있습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
부채(A)	12,794,392	12,296,369
자본(B)	139,412,413	134,865,236
부채비율(A/B)	9%	9%

5. 금융상품 공정가치

(1) 금융상품의 장부금액과 공정가치

보고기간말 현재 금융상품의 종류별 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
<금융자산>				
당기손익-공정가치측정금융자산				
수익증권	-	-	8,871,150	8,871,150
지분증권	3,094,705	3,094,705	919,587	919,587
보험상품	358,848	358,848	877,102	877,102
당기손익-공정가치측정금융자산 합계	3,453,553	3,453,553	10,667,839	10,667,839
기타포괄손익-공정가치측정금융자산				
지분증권(주1)	149,985	149,985	149,985	149,985
기타포괄손익-공정가치측정금융자산 합계	149,985	149,985	149,985	149,985
합 계	3,603,538	3,603,538	10,817,824	10,817,824

(주1) 금융감독원 비상장주식에 대한 공정가치 평가관련 가이드라인(2020-01-22)에 따라 원가로 측정하였습니다.

상기 외 금융자산과 금융부채는 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치이므로 공정가치 공시에서 제외하였습니다.

(2) 금융상품 공정가치 체계

공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분하며, 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

공정가치로 측정되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

- 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격 (수준 1)
- 수준 1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로나 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수 (수준 3)

보고기간말 현재 공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 금융상품의 공정가치 서열체계 구분은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
당기말				
당기손익-공정가치측정금융자산	1,685,686	-	1,767,867	3,453,553
전기말				
당기손익-공정가치측정금융자산	-	8,871,150	1,796,689	10,667,839

기타포괄손익-공정가치측정금융자산은 활성시장에서 공시되는 시장가격이 없고, 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 지분상품으로 원가법으로 측정됨에 따라 공정가치 서열체계 구분에서 제외하였습니다.

(3) 반복적인 공정가치 측정치의 서열체계 수준 간 이동

당사는 공정가치 서열체계의 수준 간 이동을 보고기간 말에 인식합니다. 당기 중 반복적인 공정가치 측정치의 수준 1과 수준 2 간의 이동내역은 없습니다.

(4) 반복적인 공정가치 측정치 중 수준 3에 해당하는 금융상품의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구분	기초	매입	매도	평가 등	기말
당기손익-공정가치측정금융자산					
보험상품	877,102	67,000	(589,591)	4,337	358,848
집합투자증권	919,587	-	-	(10,568)	909,019
지분증권	-	500,000	-	-	500,000
합 계	1,796,689	567,000	(589,591)	(6,231)	1,767,867

<전기> (단위: 천원)

구분	기초	매입	매도	평가 등	기말
당기손익-공정가치측정금융자산					
보험상품	4,792,205	185,727	(3,982,355)	(118,475)	877,102
집합투자증권	874,507	-	(35,350)	80,430	919,587
합 계	5,666,712	185,727	(4,017,705)	(38,045)	1,796,689

(5) 가치평가기법 및 투입변수

(가) 공정가치로 측정하는 금융상품 중 수준 2로 분류되는 항목의 가치평가기법 및 투입변수는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	수준	가치평가방법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산					
수익증권	-	8,871,150	2	취득금액에 기간경과분 이자가산	이자율

(나) 공정가치로 측정하는 금융상품 중 수준 3으로 분류되는 항목의 가치평가기법 및 투입변수는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	수준	가치평가방법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산					
보험상품	358,848	877,102	3	해지환급금 기준	-
집합투자증권	909,019	919,587	3	현금흐름할인모형	할인율 등
지분증권	500,000	-	3	순자산접근법	-
합 계	1,767,867	1,796,689			

(6) 수준 3으로 분류된 공정가치 측정치의 가치평가 과정

당사의 재무부서는 재무보고 목적의 공정가치 측정을 담당하고 있으며 이러한 공정가치 측정치는 수준 3으로 분류되는 공정가치의 측정치를 포함하고 있습니다. 당사의 재무부서는 공정가치 측정내역에 대하여 공정가치 평가과정 및 그 결과에 대해 경영진과 협의합니다.

(7) 수준 3으로 분류된 반복적인 공정가치 측정치의 민감도 분석

금융상품의 민감도 분석은 통계적 기법을 이용한 관측 불가능한 투입변수의 변동에 따른 금융상품의 가치 변동에 기초하여 유리한 변동과 불리한 변동으로 구분하여 이루어집니다. 그리고 공정가치가 두 개 이상의 투입변수에 영향을 받는 경우에는 가장유리하거나 또는 가장 불리한 금액을 바탕으로 산출됩니다. 민감도 분석대상으로 수준 3으로 분류되는 금융상품 중 해당 공정가치 변동이 당기손익으로 인식되는 저축성보험, 집합투자증권 및 지분증권이 있습니다.

(단위: 천원)

구분	금액	
	유리한 변동	불리한 변동
금융자산		
집합투자증권(주1)	1,015,643	823,694

(주1) 주요 관측불가능한 투입변수인 할인율을 1% 증가 또는 감소시킴으로써 공정가치 변동을 산출하였습니다.

6. 범주별 금융상품

(1) 보고기간말 현재 금융상품의 범주별 장부가액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

재무상태표 상 자산	당기말	전기말
당기손익-공정가치측정금융자산	3,453,553	10,667,839
기타포괄손익-공정가치측정금융자산	149,985	149,985
상각후원가 금융자산		
현금및현금성자산	108,202,701	116,728,746
매출채권	6,182,120	6,599,737
기타유동금융자산	3,571,787	3,110,765
기타비유동금융자산	1,537,864	4,566,095
합 계	123,098,010	141,823,167

(단위: 천원)

재무상태표 상 부채	당기말	전기말
상각후원가		
기타유동금융부채	3,269,447	2,047,950
리스부채	994,425	505,060
합 계	4,263,872	2,553,010

(2) 당기와 전기 중 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기타의 대손상각비		
상각후원가 금융자산	-	(47,362)
이자수익		
당기손익-공정가치측정금융자산	30,725	295,434
상각후원가 금융자산	2,219,152	64,663
이자비용		
상각후원가 금융부채	(28,512)	(14,554)
처분손익		
당기손익-공정가치측정금융자산	257,646	(76,443)
평가손익		
당기손익-공정가치측정금융자산	(980,192)	94,754
배당금수익		
당기손익-공정가치측정금융자산	51,951	23,136
외환차손		
상각후원가 금융부채	(165)	(245)
합 계	1,550,605	339,383

7. 현금및현금성자산

보고기간말 현재 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
보통예금	2,328,038	9,091,491
기타제예금	105,874,663	107,637,255
합 계	108,202,701	116,728,746

8. 매출채권

보고기간말 현재 매출채권의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
매출채권	6,182,120	6,599,737
대손충당금	-	-
합 계	6,182,120	6,599,737

매출채권은 정상적인 영업 과정에서 판매된 재화나 용역에 대하여 고객이 지불해야 할 금액입니다. 일반적으로 30일 이내에 정산해야 하므로 모두 유동자산으로 분류됩니다. 최초 인식 시점에 매출채권이 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 경우에는 거래가격을 공정가치로 측정합니다. 당사는 계약상 현금 흐름을 회수하는 목적으로 매출채권을 보유하고 있으므로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다. 당사의 손상 정책 및 손실 충당금 계산에 대한 사항은 주석 4에서 제공됩니다.

9. 기타금융자산

(1) 보고기간말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동성		
정기예적금	1,063,100	3,000,000
미수수익	16,308	15,651
미수금	1,223,727	95,114
임차보증금	1,250,000	-
리스보증금	18,652	-
소 계	3,571,787	3,110,765
비유동성		
임차보증금	1,561,008	4,344,564
현재가치할인차금	(61,043)	(58,666)
기타보증금	10,290	9,530
기타장기금융상품	-	231,900
리스보증금	27,609	38,767
소 계	1,537,864	4,566,095
합 계	5,109,651	7,676,860

(2) 보고기간말 현재 사용이 제한된 기타금융상품은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	사용제한내용
정기예적금	560,000	-	우리사주취득자금대출
장기금융상품	-	230,000	우리사주취득자금대출

10. 당기손익-공정가치측정금융자산

(1) 보고기간말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동성		
시장성있는 지분증권	1,685,686	-
보험상품	-	32,078
집합투자증권	909,019	9,790,737
소 계	2,594,705	9,822,815
비유동성		
보험상품	358,848	845,024
출자금	500,000	-
소 계	858,848	845,024
합 계	3,453,553	10,667,839

(2) 당기와 전기 중 당기손익-공정가치측정금융자산과 관련하여 당기손익으로 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
평가이익	11,163	95,286
평가손실	991,356	531
처분이익	257,646	-
처분손실	-	76,443

11. 기타포괄손익-공정가치측정금융자산

(1) 보고기간말 현재 기타포괄손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	지분율	당기말		전기말	
		취득가액	장부금액	취득가액	장부금액
지분상품					
(주)빅밸류(주1)	1.22%	149,985	149,985	149,985	149,985
합 계		149,985	149,985	149,985	149,985

(주1) 금융감독원 비상장주식에 대한 공정가치 평가관련 가이드라인(2020-01-22)에 따라 원가로 측정하였습니다.

(2) 당기와 전기 중 기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손익의 변동내역은 없습니다.

12. 종속기업 및 관계기업

(1) 보고기간말 현재 당사의 종속기업 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

회사명	소재국가	결산일	당기말			전기말
			보유주식수	지분율	장부가액	장부가액
네이텀(주1)	한국	12월 31일	-	-	-	-

(주1) 당사는 종속기업인 네이텀에 대하여 전기 중 청산을 결의하였으며, 당기 중 청산이 완료되었습니다.

(2) 보고기간말 현재 당사의 관계기업 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	소재국가	결산일	당기말		전기말
			지분율	장부가액	장부가액
K&J손해보험중개㈜	한국	12월 31일	40%	94,192	88,485

(3) 당기와 전기 중 관계기업투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

회사명	기초잔액	지분법손익	당기말 잔액
K&J손해보험중개㈜	88,485	5,707	94,192

<전기> (단위: 천원)

회사명	기초잔액	지분법손익	전기말 잔액
K&J손해보험중개㈜	68,387	20,098	88,485

(4) 보고기간말 현재 투자하고 있는 종속기업과 관계기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

<당기말> (단위: 천원)

회사명	자산	부채	자본	매출액	당기순이익 (주1)	포괄손익 (주1)
K&J손해보험중개㈜(주2)	274,902	39,422	235,480	379,037	14,267	14,267

(주1) 전기 중 가결산으로 인한 차이금액이 포함되어 있습니다.

(주2) K&J손해보험중개㈜와 당사의 회계정책 차이 등에 대해 조정 반영한 재무정보입니다.

<전기말> (단위: 천원)

회사명	자산	부채	자본	매출액	당기순이익 (손실)	포괄손익
K&J손해보험중개㈜(주1)	256,137	34,924	221,213	395,997	50,245	50,245
네이텀(주2)	382,176	13,973	368,203	819,641	(69,466)	(69,466)

(주1) K&J손해보험중개㈜와 당사의 회계정책 차이 등에 대해 조정 반영한 재무정보입니다.

(주2) 당기 중 청산이 완료되었습니다.

(5) 보고기간말 현재 당사의 관계기업투자의 순자산 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

회사명	순자산	관계회사 지분율	순자산 지분율	영업권등	장부금액
K&J손해보험중개㈜	235,480	40%	94,192	-	94,192

<전기> (단위: 천원)

회사명	순자산	관계회사 지분율	순자산 지분율	영업권등	장부금액
K&J손해보험중개㈜	221,213	40%	88,485	-	88,485

13. 유형자산

(1) 보고기간말 현재 당사의 유형자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말				전기말		
	취득가액	상각누계액	정부보조금	장부금액	취득가액	상각누계액	장부금액
토지	20,829,988	-	-	20,829,988	246,475	-	246,475
건물	2,562,944	(15,783)	-	2,547,161	74,822	(8,729)	66,093
차량운반구	83,937	(53,747)	-	30,190	83,937	(43,396)	40,541
비품	1,579,820	(961,522)	(107,139)	511,159	1,426,438	(848,500)	577,938
시설장치	291,403	(178,438)	-	112,965	252,759	(154,382)	98,377
건설중인자산	31,414	-	-	31,414	540,765	-	540,765
합 계	25,379,506	(1,209,490)	(107,139)	24,062,877	2,625,196	(1,055,007)	1,570,189

(2) 당기와 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구분	기초	취득(자본적 지출포함)(주1)	처분	감가상각비	대체	기말
토지	246,475	20,167,513	-	-	416,000	20,829,988
건물	66,093	2,459,264	-	(7,054)	28,858	2,547,161
차량운반구	40,541	-	-	(10,351)	-	30,190
비품	577,938	147,122	(4,584)	(209,317)	-	511,159
시설장치	98,377	43,144	(1)	(28,555)	-	112,965
건설중인자산	540,765	22,280	-	-	(531,631)	31,414
합 계	1,570,189	22,839,323	(4,585)	(255,277)	(86,773)	24,062,877

(주1) 정부보조금 차감 효과를 포함하고 있습니다.

<전기> (단위: 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각비	대체	기말
토지	2,473	244,002	-	-	-	246,475
건물	67,963	-	-	(1,871)	-	66,093
차량운반구	50,891	-	-	(10,351)	-	40,541
비품	658,750	137,114	(41)	(217,883)	-	577,938
시설장치	124,839	-	(10)	(26,452)	-	98,377
건설중인자산	10,889	944,311	-	-	(414,435)	540,765
합 계	915,805	1,325,427	(51)	(256,557)	(414,435)	1,570,189

(3) 당기와 전기 중 감가상각비는 전액 영업비용에 포함되어 있습니다.

(4) 보고기간말 현재 담보로 제공된 유형자산은 없습니다.

14. 무형자산

(1) 보고기간말 현재 당사의 무형자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말				전기말		
	취득가액	상각누계액 등	정부보조금	장부금액	취득가액	상각누계액 등	장부금액
영업권	-	-	-	-	61,859	(61,859)	-
특허권	23,353	(14,534)	-	8,819	20,253	(13,070)	7,183
상표권	731	(730)	-	1	731	(730)	1
소프트웨어	1,803,210	(1,025,299)	(79,158)	698,753	2,542,342	(1,758,497)	783,845
회원권	1,377,320	-	-	1,377,320	1,377,320	-	1,377,320
합 계	3,204,614	(1,040,563)	(79,158)	2,084,893	4,002,505	(1,834,156)	2,168,349

(2) 당기와 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구분	기초	취득(주1)	처분	손상	상각	대체	합계
영업권	-	-	-	-	-	-	-
특허권	7,183	2,806	-	-	(1,464)	294	8,819
상표권	1	-	-	-	-	-	1
소프트웨어	783,845	154,941	(45,332)	-	(281,180)	86,479	698,753
회원권	1,377,320	-	-	-	-	-	1,377,320
합 계	2,168,349	157,747	(45,332)	-	(282,644)	86,773	2,084,893

(주1) 정부보조금 차감 효과를 포함하고 있습니다.

<전기>

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분	손상	상각	대체	합계
영업권	61,859	-	-	(61,859)	-	-	-
특허권	3,429	27	-	-	(991)	4,718	7,183
상표권	1	-	-	-	-	-	1
소프트웨어	496,815	105,114	(59)	(2,097)	(225,645)	409,717	783,845
회원권	294,000	1,083,320	-	-	-	-	1,377,320
합 계	856,104	1,188,461	(59)	(63,956)	(226,636)	414,435	2,168,349

(3) 당기와 전기 중 무형자산상각비는 전액 영업비용에 포함되어 있습니다.

15. 기타유동자산

보고기간말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
선급금	4,667	11,188
선급비용	279,410	294,163
합 계	284,077	305,351

16. 기타유동금융부채

보고기간말 현재 기타유동금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미지급금	1,869,437	1,436,223
미지급비용	1,400,010	611,727
합 계	3,269,447	2,047,950

17. 기타유동부채

보고기간말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
예수금	135,577	1,065,210
부가세예수금	81,059	78,712
합 계	216,636	1,143,922

18. 순확정급여부채(자산)

당사는 확정급여형퇴직급여제도를 운영하고 있으며, 확정급여채무의 보험수리적 평가는 적격성이 있는 독립적인 보험계리인에 의해서 수행되었습니다.

(1) 보고기간말 현재 순확정급여부채 산정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
확정급여채무의 현재가치	5,590,148	5,401,366
사외적립자산의 공정가치	(6,732,658)	(4,997,517)
재무상태표상 순확정급여부채(자산)	(1,142,510)	403,849

(2) 당기와 전기 중 확정급여채무의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초금액	5,401,366	4,415,615
당기근무원가	1,006,438	614,034
이자비용	94,718	61,811
재측정요소:		
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	(810,583)	(186,748)
- 경험적조정으로 인한 보험수리적손익	465,566	777,215
제도에서의 지급액:		
- 급여의 지급	(567,357)	(280,561)
기말금액	5,590,148	5,401,366

(3) 당기와 전기 중 사외적립자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초금액	4,997,517	4,053,379
이자수익	158,981	105,057
재측정요소:		
- 사외적립자산의 수익(이자수익 포함된 금액 제외)	(79,610)	(52,261)
기여금불입액	2,294,135	1,159,135
퇴직급여지급액	(638,365)	(267,793)
기말금액	6,732,658	4,997,517

(4) 보고기간말 현재 사외적립자산의 공정가치 구성요소는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
정기예금 등	6,732,658	4,997,517

(5) 보고기간말 현재 보험수리적평가를 위하여 사용된 주요 추정은 다음과 같습니다.

(단위: %)

구분	당기말	전기말
기대임금상승률	4.00	4.00
할인율	5.36	3.04

(6) 당기와 전기 중 퇴직급여는 전액 영업비용에 포함되어 있습니다.

(7) 보고기간말 현재 주요 가정의 변동에 따른 확정급여채무의 민감도 분석은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	확정급여채무에 대한 영향		
	가정의 변동폭	가정의 증가	가정의 감소
기대임금상승률	1%	306,362	(267,303)
할인율	1%	(261,569)	304,908

당사는 2023년에 확정급여제도에 대한 기여금으로 892,701천원을 납부할 것으로 예상하고 있습니다.

확정급여채무의 가중평균만기는 9.31년(전기 10.73년)입니다. 보고기간말 현재 할인되지 않은 연금 급여지급액의 만기분석은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	1년 미만	1~2년 미만	2~5년 미만	5~10년 미만	10년이상	합 계
급여지급액	2,699,242	273,522	726,597	1,148,941	3,201,899	8,050,201

(8) 보고기간말 현재 장기종업원급여부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
장기종업원급여부채	61,254	61,963

19. 충당부채

(1) 보고기간말 현재 충당부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말			전기말		
	유동	비유동	합계	유동	비유동	합계
복구충당부채	42,860	75,592	118,452	64,659	42,447	107,106
손해배상충당부채	287,626	-	287,626	431,720	-	431,720
합 계	330,486	75,592	406,078	496,379	42,447	538,826

(2) 당기와 전기 중 충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기			전기		
	복구충당부채	손해배상충당부채	합계	복구충당부채	손해배상충당부채	합계
기초	107,106	431,720	538,826	105,341	384,825	490,166
증가	11,346	-	11,346	1,765	46,895	48,660
감소	-	144,094	144,094	-	-	-
기말	118,452	287,626	406,078	107,106	431,720	538,826
유동항목	42,860	287,626	330,486	64,659	431,720	496,379
비유동항목	75,592	-	75,592	42,447	-	42,447

20. 자본금 및 자본잉여금

(1) 보고기간말 현재 당사의 보통주 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

발행가능주식수(주)	발행주식수(주)	1주당금액(원)	납입자본금(원)
100,000,000	17,330,000	100	1,733,000,000

(2) 당기와 전기 중 자본금과 주식발행초과금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구분	변동일자	주식수	주당 발행가액	보통주자본금	주식발행초과금
전기초	-	260,000	5,000	1,300,000,000	-
액면분할(주1)	2021-02-16	13,000,000	100	-	-
유상증자	2021-10-26	4,330,000	100	433,000,000	88,173,410,304
전기말	-	17,330,000	100	1,733,000,000	88,173,410,304
당기초	-	17,330,000	100	1,733,000,000	88,173,410,304
당기말	-	17,330,000	100	1,733,000,000	88,173,410,304

(주1) 당사는 2021년 2월 16일자로 당사의 보통주 1주의 액면가액을 기존 5천원에서 1백원으로 분할변경하였습니다. 이에 따라 발행주식의 총수는 260,000주에서 13,000,000주로 변동되었습니다.

21. 기타자본

(1) 보고기간말 현재 기타자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
자기주식(주1)	(19,478,677)	(6,134,168)
자기주식처분손실	(23,514)	(23,514)
합 계	(19,502,191)	(6,157,682)

(주1) 당사는 주가안정 및 주주가치 제고를 목적으로 KB증권과 자기주식신탁계약 체결을 통해 자기주식을 시가로 취득하여 기타자본항목으로 계상하고 있으며, 향후 시장 상황에 따라 처분할 예정입니다.

(2) 당기와 전기 중 자기주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구분	당기		전기	
	주식수	금액	주식수	금액
기초	420,882	(6,134,168)	-	-
취득	1,098,259	(13,344,509)	456,602	(6,655,464)
처분(주1)	-	-	(35,720)	521,296
기말	1,519,141	(19,478,677)	420,882	(6,134,168)

(주1) 전기중 상여금 지급을 목적으로 임직원에게 당사 보유 자기주식을 부여하고 주식보상비용(491,150천원)과 자기주식처분손실(23,514천원)을 인식하였습니다.

22. 이익잉여금

(1) 보고기간말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
이익준비금(주1)	209,300	209,300
미처분이익잉여금	68,798,894	50,907,208
합 계	69,008,194	51,116,508

(주1) 당사는 상법의 규정에 따라, 자본금의 50%에 달할 때까지 매 결산기마다 현금에 의한 이익배당금의 10% 이상을 이익준비금으로 적립하고 있습니다. 동 이익준비금은 현금으로 배당할 수 없으나 자본전입 또는 결손보전이 가능하며, 자본준비금과 이익준비금의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본준비금과 이익준비금을 감액할 수 있습니다.

(2) 이익잉여금처분계산서

제 21(당) 기	2022년 01월 01일	부터	제 20(전) 기	2021년 01월 01일	부터
	2022년 12월 31일	까지		2021년 12월 31일	까지
처분예정일	2023년 03월 27일		처분확정일	2022년 03월 28일	

(단위: 원)

과목	당기		전기	
Ⅰ. 미처분이익잉여금		68,798,893,709		50,907,207,792
1. 전기이월미처분이익잉여금	50,907,207,792		34,527,362,307	
2. 확정급여채무의 재측정요소	207,016,944		(501,327,931)	
3. 당기순이익	17,684,668,973		16,881,173,416	
합 계		68,798,893,709		50,907,207,792
Ⅱ. 차기이월미처분이익잉여금		68,798,893,709		50,907,207,792

23. 고객과의 계약에서 생기는 수익 및 관련 계약자산과 계약부채

23.1 고객과의 계약에서 생기는 수익

(1) 당사는 수익과 관련해 손익계산서에 다음 금액을 인식하였습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
고객과의 계약에서 생기는 수익	55,077,909	58,773,815
기타 원천으로부터의 수익	-	-
합 계	55,077,909	58,773,815

(2) 고객과의 계약에서 생기는 수익의 구분

당기와 전기 중 고객과의 계약에서 생기는 수익은 부동산권원보험 및 기타 부동산에관련된 권원조사에 따른 수입수수료로서 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
한 시점에 인식	3,916,075	8,311,370
기간에 걸쳐 인식	51,161,834	50,462,445
합 계	55,077,909	58,773,815

23.2 고객과의 계약과 관련된 자산과 부채

(1) 당사는 부동산권원보험과 관련한 사후관리 업무의 미공급분에 대해 계약부채를 인식하고 있으며, 보고기간말 현재 당사의 계약부채는 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
계약부채	4,383,476	3,959,271
비유동성계약부채	1,403,232	2,055,471
합 계	5,786,708	6,014,742

(2) 당기에 인식한 수익 중 전기에서 이월된 계약부채와 관련된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초의 계약부채 잔액 중 당기에 인식한 수익	3,959,271	3,155,569

24. 영업비용

당기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
급여	11,977,639	12,454,392
퇴직급여	929,034	570,788
주식보상비용	-	491,150
복리후생비	1,263,852	1,052,122
접대비	157,810	85,421
통신비	1,537,127	1,964,735
세금과공과	2,192,295	2,191,664
감가상각비	255,277	256,556
사용권자산상각비	858,271	621,873
수선비	52,931	18,543
보험료	366,490	251,036
사무용품비	112,927	101,003
소모품비	118,785	156,831
지급수수료	13,866,928	14,107,521
용역수수료	2,813,309	2,672,619
광고선전비	36,283	90,950
건물관리비	316,467	287,179
무형고정자산상각비	282,644	226,636
손해배상금(환입)	(144,094)	46,895
기타	145,344	120,368
합 계	37,139,319	37,768,282

25. 기타수익 및 기타비용

당기와 전기의 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기타수익		
리스정산이익	557	-
잡이익	71,203	13,087
정부보조금수익	-	17,317
기타수익 합계	71,760	30,404
기타비용		
기부금	1,000	3,000
기타의대손상각비	-	47,362
유형자산처분손실	4,585	-
유형자산폐기손실	-	51
무형자산처분손실	45,333	59
무형자산손상차손	-	63,955
리스정산손실	132	-
잡손실	2,026	1,646
기타비용 합계	53,076	116,073

26. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
금융수익		
이자수익	2,249,877	360,097
배당금수익	51,951	23,136
단기저축보험평가이익	11,163	147
단기매매증권평가이익	-	82,000
장기저축보험평가이익	-	13,139
단기저축보험처분이익	6,165	-
단기매매증권처분이익	251,481	-
금융수익 합계	2,570,637	478,519
금융비용		
이자비용	28,512	14,555
외환차손	165	245
단기매매증권평가손실	984,529	19
장기저축보험평가손실	6,826	512
단기저축보험처분손실	-	14,287
장기저축보험처분손실	-	62,155
금융비용 합계	1,020,032	91,773

27. 주당손익

(1) 기본주당이익

가. 기본주당이익

(단위: 주, 원)

구분	당기	전기
보통주당기순이익	17,684,668,973	16,881,173,416
가중평균유통보통주식수(주1)	16,156,115	13,726,194
기본주당이익	1,095	1,230

(주1) 가중평균유통보통주식수는 전기 이월분 16,909,118주(보통주 : 17,330,000주, 자기주식 : 420,882주)와 당기 중 취득한 자기주식 1,098,259주를 가중평균하여 산출하였습니다.

나. 기본주당계속영업이익

(단위: 주, 원)

구분	당기	전기
보통주계속영업이익	17,586,209,091	16,935,725,117
가중평균유통보통주식수	16,156,115	13,726,194
기본주당계속영업이익	1,089	1,234

다. 당기와 전기 중 가중평균유통보통주식수 계산내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 주, 일)

구분	주식수	일자	일수	적수
당기초	16,909,118	2022-01-01	365	6,171,828,070
자기주식	(1,098,259)	(주1)	(주1)	(274,845,913)
합 계			365	5,896,982,157
가중평균유통보통주식수				16,156,115

(주1) 당기 중 수시로 매수됨에 따라 일자와 일수를 별도로 표시하지 아니하였습니다.

<전기> (단위: 주, 일)

구분	주식수	일자	일수	적수
전기초	13,000,000	2021-01-01	365	4,745,000,000
유상증자	4,330,000	2021-10-28	65	281,450,000
자기주식	(420,882)	(주1)	(주1)	(16,389,232)
합 계			365	5,010,060,768
가중평균유통보통주식수				13,726,194

(주1) 전기 중 수시로 매수됨에 따라 일자와 일수를 별도로 표시하지 아니하였습니다.

(2) 희석주당이익

당사는 잠재적 보통주 및 우선주 등을 발행하지 않음에 따라 당기와 전기의 희석주당손익이 기본주당손익과 동일합니다.

28. 법인세비용

(1) 당기와 전기 중 법인세비용의 산출내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
당기법인세		
당기손익에 대한 법인세	3,968,657	3,982,217
과거기간의 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정액	(1,826,299)	19,667
이연법인세		
재무상태표상 보고된 일시적차이의 증감	(128,823)	221,257
매각예정자산과 관련된 일시적차이의 증감	-	4,422
자본에 직접 반영되는 법인세효과	(58,389)	148,032
법인세비용	1,955,146	4,375,594
계속영업과 관련된 법인세비용	1,927,375	4,390,981
중단영업과 관련된 법인세비용	27,771	(15,387)

(2) 당기와 전기 중 회계이익과 법인세비용의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
법인세비용차감전순손익	19,639,816	21,256,768
계속영업으로 인한 세전순이익	19,513,585	21,326,706
중단영업으로 인한 세전순손익	126,231	(69,938)
적용세율에 따른 법인세	4,296,759	4,682,138
조정사항		
과거기간의 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정액	(1,826,297)	-
비공제비용	87,948	4,462
세액공제	(590,541)	-
기타	(12,723)	(311,006)
법인세비용	1,955,146	4,375,594
포괄손익계산서상 보고된 법인세비용	1,927,375	4,390,981
중단영업과 관련된 법인세비용(이익)	27,771	(15,387)
유효세율	9.96%	20.58%

(3) 당기와 전기의 이연법인세 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구분	이연법인세자산(부채)			
	기초금액	손익계산서	기타포괄손익	기말금액
무형자산손상차손	1,560	(390)	-	1,170
단기매매증권평가손실	4	216,592	-	216,596
단기매매증권평가이익	(18,040)	18,040	-	-
단기저축보험평가이익	-	(2,456)	-	(2,456)
단기저축보험평가손실	863	(863)	-	-
장기저축보험평가손실	35,494	(33,992)	-	1,502
직원급여	77,495	(9,950)	-	67,545
퇴직급여충당부채	628,553	90,446	(75,904)	794,903
퇴직연금운용자산	(628,553)	(148,835)	17,515	(794,903)
미수수익	(3,443)	(145)	-	(3,588)
손해배상금	94,979	(31,701)	-	63,278
지분법손실	24,533	(1,255)	-	23,278
유형자산	(12,109)	517	-	(11,592)
리스자산	(122,871)	(107,258)	-	(230,129)
리스부채	111,113	107,660	-	218,773
복구충당부채	23,563	2,496	-	26,059
임차보증금현재가치	12,906	524	-	13,430
기타대손상각비	10,340	-	-	10,340
종속기업투자주식손상차손	28,995	(28,995)	-	-
소 계	265,382	187,215	(58,390)	394,206
일시적차이로 인한 이연법인세자산	1,050,398			1,436,874
일시적차이로 인한 이연법인세부채	(785,016)			(1,042,668)
합 계	265,382			394,206

<전기> (단위: 천원)

구분	이연법인세자산(부채)			
	기초금액	손익계산서	기타포괄손익	기말금액
무형자산손상차손	6,790	(5,230)	-	1,560
단기매매증권평가손실	28,483	(28,479)	-	4
단기매매증권평가이익	(164)	(17,876)	-	(18,040)
단기저축보험평가이익	(1,371)	1,371	-	-
단기저축보험평가손실	-	863	-	863
장기저축보험평가손실	9,952	25,542	-	35,494
장기저축보험평가이익	(15,274)	15,274	-	-
직원급여	58,870	18,625	-	77,495
퇴직급여충당부채	395,247	103,403	129,903	628,553
퇴직연금운용자산	(395,247)	(244,803)	11,497	(628,553)
미수수익	(1,615)	(1,828)	-	(3,443)
손해배상금	84,661	10,318	-	94,979
지분법손실	28,955	(4,422)	-	24,533
유형자산	(23,652)	11,542	-	(12,109)
리스자산	(234,433)	111,562	-	(122,871)
리스부채	216,897	(105,783)	-	111,113
복구충당부채	23,175	388	-	23,563
임차보증금현재가치	14,174	(1,268)	-	12,906
계약부채	295,613	(295,613)	-	-
기타대손상각비	-	10,340	-	10,340
종속기업투자주식손상차손	-	28,995	-	28,995
소 계	491,061	(367,079)	141,400	265,382
일시적차이로 인한 이연법인세자산	1,162,817			1,050,398
일시적차이로 인한 이연법인세부채	(671,756)			(785,016)
합 계	491,061			265,382

(4) 보고기간말 현재 현재 자본의 각 구성항목별로 반영된 법인세효과는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
퇴직급여충당부채	17,515	129,903
퇴직연금운용자산	(75,904)	11,497
자기주식처분손실	-	6,632
합 계	(58,389)	148,032

29. 영업으로부터 창출된 현금흐름

(1) 영업으로부터 창출된 현금흐름

(단위: 천원)

구분	당기	전기
1. 당기순이익	17,684,669	16,881,173
2. 수익 및 비용의 조정	2,515,493	6,358,543
법인세비용	1,955,147	4,375,595
지분법손실	(5,707)	(20,098)
단기저축보험처분손실	-	14,287
단기기매매증권평가손실	984,529	19
장기저축보험평가손실	6,826	512
감가상각비	255,277	259,304
사용권자산상각비	858,271	621,873
무형자산상각비	282,643	226,636
이자비용	28,512	14,554
퇴직급여	942,174	570,788
주식보상비용	-	491,150
손해배상금(환입)	(144,094)	46,895
유형자산처분손실	4,585	-
유형자산폐기손실	-	51
무형자산처분손실	45,333	59
무형자산손상차손	-	63,955
기타의대손상각비	-	47,362
리스정산손실	132	-
리스정산이익	(557)	-
단기저축보험평가이익	(11,163)	(147)
단기저축보험처분이익	(6,165)	-
단기매매증권처분이익	(251,481)	-

단기매매증권평가이익	-	(81,999)
장기저축보험평가이익	-	(13,139)
장기저축보험처분손실	-	62,155
배당금수익	(51,951)	(23,136)
이자수익	(2,249,877)	(360,097)
복리후생비(기타장비종업원급여)	(710)	61,963
매각예정비유동자산처분이익	(126,231)	-
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(1,623,871)	1,634,000
매출채권의 감소	417,617	268,165
미수금의 감소	95,019	96,028
선급금의 감소(증가)	6,522	(3,313)
선급비용의 감소(증가)	14,753	(76,055)
기타유동자산의 감소	-	44
계약부채의 증가(감소)	(228,034)	1,423,105
미지급금의 증가	432,382	801,755
예수금의 증가(감소)	(929,634)	424,266
부가세예수금의 증가	2,348	11,823
미지급비용의 증가(감소)	788,283	(139,915)
확정급여채무의 감소	(567,357)	(280,561)
사외적립자산의 감소	(1,655,770)	(891,342)
4. 영업으로부터 창출된 현금흐름	18,576,291	24,873,717

(2) 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항

(단위: 천원)

구분	당기	전기
장기저축보험의 유동성대체	546,349	-
사용권자산의 인식	1,354,028	114,773
보험수리적손익	(265,406)	642,728
리스부채의 유동성대체	1,266,940	300,243
임차보증금의 유동성대체	2,210,000	-
리스보증금의 유동성대체	18,652	-
건설중인자산의 본계정대체	531,631	414,435
단기저축보험 미수금 대체	263,632	-
유동임차보증금 미반환	960,000	-
장기금융상품 유동성대체	232,800	-

(3) 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	신규 및 해지	상각	기말
리스부채	505,060	(798,000)	1,259,690	27,675	994,425

<전기>

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	신규 및 해지	상각	기말
리스부채	985,893	(549,496)	55,874	12,789	505,060

30. 영업부문 정보

(1) 영업부문

당사의 영업부문은 수익을 창출하고 비용을 발생시키는 사업활동을 영위하는 식별가능한 구성단위로서 부문에 배분될 자원에 대한 의사결정과 성과평가를 위하여 최고영업의사결정자가 주기적으로 검토하는 내부보고자료에 기초하여 부문을 구분하고 있습니다. 경영진은 당사를 단일 영업부문으로 구성하고 있습니다.

최고영업의사결정자는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 당사는 전략적 의사결정을 수행하는 대표이사를 최고의사결정자로 보고 있습니다.

(2) 지역별 매출

당사의 영업수익은 수수료수익으로 단일 매출로 구성되어 있으며 수익의 전액이 한국에서 발생하고 있습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
국내	55,077,909	58,773,815
국외	-	-
합 계	55,077,909	58,773,815

(3) 주요 고객에 대한 정보

당기와 전기 중 매출액의 10% 이상을 차지하는 고객의 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
고객 1	13,933,547	15,179,986
고객 2	11,481,475	11,517,537
고객 3	10,894,140	11,389,976
고객 4	7,340,951	7,541,765
합 계	43,650,113	45,629,264

31. 특수관계자 거래

(1) 보고기간말 현재 당사의 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구 분	당기	전기
관계기업	K&J손해보험중개㈜	K&J손해보험중개㈜

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 매출・매입 등 거래내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	매출 등		매입 등	
		매출	기타수익	매입	기타비용
관계기업	K&J손해보험중개㈜	-	-	-	164,818

<전기> (단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	매출 등		매입 등	
		매출	기타수익	매입	기타비용
관계기업	K&J손해보험중개㈜	-	-	-	228,122

(3) 전기말 특수관계자에 대한 채권・채무는 없으며 당기말 현재 채권・채무 내역은 다음과 같습니다.

<당기말> (단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	채권		채무	
		매출채권	기타채권	매입채무	기타채무
관계기업	K&J손해보험중개㈜	-	-	-	17,259

(4) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 없습니다.

(5) 보고기간말 현재 특수관계자에 제공하는 보증과 특수관계자로부터 제공받은 보증은 없으며, 당기말 현재 당사는 우리사주조합의 우리사주취득자금대출과 관련하여 한국증권금융에 정기예금 560,000천원(전기말: 장기금융상품 230,000천원)을 담보로 제공하고 있습니다.

(6) 주요 경영진에 대한 보상

당사는 기업활동의 계획・운영・통제에 대하여 중요한 권한과 책임을 가진 등기임원을 주요 경영진으로 판단하였으며, 당기와 전기중 주요 경영진에 대한 보상을 위해 손익계산서에 인식한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당 기	전 기
급여	1,626,930	1,341,125
퇴직급여	325,386	268,225
합 계	1,952,316	1,609,350

32. 우발채무와 약정사항

(1) 당기말 현재 당사가 체결하고 있는 주요 금융거래 약정사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

금융기관	보증내역	당기말	
		보증상대처	보증금액
서울보증보험	이행지급	KB손해보험 외	994,711

(2) 당기말 현재 당사의 계류중인 소송사건은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계류법원	원고	피고	사건내용	청구가액
서울중앙법원	농협은행 주식회사	㈜리파인	손해배상청구	243,467

33. 매각예정비유동자산과 중단영업

전기 중 당사는 종속기업인 ㈜네이텀을 매각하기로 결정했으며, 이로 인해 관련 자산 및 부채는 매각예정비유동자산 및 관련 부채, 관련손익은 중단영업손익으로 분류 되었습니다. 당기 중인 2022년 5월 25일에 청산을 완료하여 동 거래는 종료되었습니다.

(1) 당기 개별포괄손익계산서와 전기 연결포괄손익계산서상 계상된 중단영업손익 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과목	당기	전기
영업수익	508,407	819,641
영업비용	(382,176)	(819,641)
기타수익	-	7,993
기타비용	-	(509)
법인세비용차감전순손익	126,231	(69,938)
법인세수익(비용)	(27,771)	15,386
세후중단영업손익	98,460	(54,552)

(2) 전기말 연결재무상태표에 계상된 매각예정비유동자산 및 관련 부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과목	전기말
유동자산	
현금및현금성자산	276,909
기타유동자산	76,379
비유동자산	
이연법인세자산	3,888
기타비유동자산	25,000
영업권	-
매각예정비유동자산	382,176
매각예정비유동자산과 직접 관련된 부채	13,973
기타금융부채	11,921
기타부채	2,052
매각예정으로 분류된 영업부문의 순자산	368,203

(3) 당기와 전기 중 중단영업에서 발생한 순현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과목	당기	전기
영업활동현금흐름	494,434	(103,215)
중단사업손익	98,460	(54,552)
법인세비용	27,771	(15,386)
감가상각비	-	2,748
기타	(13,579)	-
자산부채변동	381,782	(36,025)
투자활동현금흐름	-	(28,789)
재무활동현금흐름	-	370,000
중단영업 매각으로 인한 현금흐름	-	-
순현금흐름	494,434	237,996

34. 리스

(1) 보고기간말 현재 사용권자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

<당기말> (단위: 천원)

구분	부동산	차량운반구	복구충당부채	합 계
취득금액	1,856,871	182,227	111,706	2,150,804
감가상각누계액	(905,522)	(105,324)	(93,917)	(1,104,763)
장부금액	951,349	76,903	17,789	1,046,041

<전기말> (단위: 천원)

구분	부동산	차량운반구	복구충당부채	합 계
취득금액	1,688,768	154,350	101,198	1,944,316
감가상각누계액	(1,237,557)	(75,997)	(72,257)	(1,385,811)
장부금액	451,211	78,353	28,941	558,505

(2) 당기와 전기 중 사용권자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구분	부동산	차량운반구	복구충당부채	합 계
기초	451,211	78,353	28,941	558,505
증가	1,277,166	66,354	10,508	1,354,028
감소	(48)	(8,173)		(8,221)
감가상각	(776,980)	(59,631)	(21,660)	(858,271)
기말	951,349	76,903	17,789	1,046,041

<전기> (단위: 천원)

구분	부동산	차량운반구	복구충당부채	합 계
기초	925,861	83,648	56,096	1,065,605
증가	74,819	39,954	-	114,773
감소	-	-	-	-
감가상각	(549,469)	(45,249)	(27,155)	(621,873)
기말	451,211	78,353	28,941	558,505

(3) 보고기간말 현재 리스부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
리스부채		
유동	816,390	320,607
비유동	178,035	184,453
합 계	994,425	505,060

(4) 당기와 전기 중 리스부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구분	기 초	증 가	이자비용	지 급	기타변동	기말
리스부채	505,060	1,271,316	27,675	(798,000)	(11,626)	994,425
합 계	505,060	1,271,316	27,675	(798,000)	(11,626)	994,425

<전기> (단위: 천원)

구분	기 초	증 가	이자비용	지 급	기타변동	기말
리스부채	985,893	55,874	12,789	(549,496)	-	505,060
합 계	985,893	55,874	12,789	(549,496)	-	505,060

(5) 당기와 전기 중 리스와 관련하여 포괄손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
사용권자산의 감가상각비		
부동산	776,980	483,221
차량운반구	59,631	45,249
기타	21,660	93,402
소 계	858,271	621,873
리스부채에 대한 이자비용	27,675	12,789
소액자산에서 발생한 비용	40,023	55,914
소 계	67,697	68,703
합 계	925,968	690,576

당기와 전기 중 리스의 총 현금유출은 각각 838,023천원과 605,410천원입니다.

6. 배당에 관한 사항

당사는 정관에 의거 주주총회 및 이사회를 통해 연차 및 중간배당을 결의하고 있습니다. 배당 규모는 배당가능이익 범위 내에서 회사의 지속적인 성장을 위한 투자, 경영환경, 주주가치 제고 등을 고려하여 배당을 실시할 계획입니다. 또한, 당사는 2021년 11월 2일 100억원 규모의 자기주식취득 신탁계약을 체결하여 계약기간 동안 계약 금액의 100%를 취득 완료하였습니다. 이후 2022년 1월 26일에 추가로 100억원 규모의 자기주식취득 신탁계약을 체결하여 2022년 말 현재 계약금액의 100%를 취득 완료하였습니다. 기타 자세한 사항은 전자공시시스템 주요사항보고서 등을 참고하시기 바랍니다.

가. 이익배당 관련 정관규정

당사의 정관상 배당에 관한 사항은 다음과 같습니다.

정관규정	내용
제13조 (신주의 동등배당)	회사가 정한 배당기준일 전에 유상증자, 무상증자, 주식배당 등에 의하여 발행(전환된 경우를 포함한다)한 주식에 대하여는 동등 배당한다.
제60조 (이익금의 처분)	회사는 매 사업연도의 처분전이익잉여금을 다음과 같이 처분한다. 1. 상법에 따른 이익준비금 2. 기타의 법정적립금 3. 배당금 4. 임의적립금 5. 기타의 이익잉여금처분액
제61조 (이익배당)	① 이익배당은 금전 또는 금전 외의 재산으로 할 수 있다. ② 이익의 배당을 주식으로 하는 경우 회사가 수종의 주식을 발행한 때에는 주주총회의 결의로 그와 다른 종류의 주식으로도 할 수 있다. ③ 제1항의 배당은 결산기에 관한 정기주주총회에서 권리를 행사할 주주로 하거나 이사회 결의로 정하는 배당기준일 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급한다. ④ 이익배당은 주주총회의 결의로 정한다. 다만, 재무제표를 이사회가 승인하는 경우 이사회 결의로 이익배당을 정한다.
제61조의2 (중간배당)	① 본 회사는 7월 1일 0시 현재의 주주에게 상법 제462조의3의 규정에 의하여 중간배당을 할 수 있다. ② 제1항의 중간배당은 이사회의 결의로 하되 그 결의는 제1항의 기준일 이후 45일 내에 하여야 한다. ③ 중간배당은 직전결산기의 재무상태표상의 순자산액에서 다음 각 호의 금액을 공제한 액을 한도로 한다. 1. 직전결산기의 자본금의 액 2. 직전결산기까지 적립된 자본준비금과 이익준비금의 합계액 3. 직전결산기의 정기주주총회에서 이익배당하기로 정한 금액 4. 중간배당에 따라 당해 결산기에 적립하여야 할 이익준비금 5. 상법시행령에서 정하는 미실현이익 6. 직전결산기까지 정관의 규정 또는 주주총회의 결의에 의하여 특정 목적을 위해 적립한 임의준비금 ④ 회사는 당해 결산기의 재무상태표상의 순자산액이 상법 제462조 제1항 각 호의 금액의 합계액에 미치지 못할 우려가 있는 때에는 중간배당을 하여서는 아니된다. 그럼에도 불구하고 선량한 관리자로서의 주의를 게을리하여 중간배당을 결정한 이사는 회사에 대하여 연대하여 그 차액(배당액이 그 차액보다 적을 경우 배당액)을 배상할 책임이 있다. ⑤ 사업연도개시일 이후 제1항의 기준일 이전에 신주를 발행한 경우(준비금의 자본전입, 주식배당, 전환사채의 전환청구, 신주인수권 행사의 경우를 포함한다)에는 중간배당에 관해서는 당해 신주는 직전사업연도 말에 발행된 것으로 본다. ⑥ 제8조의3 제1항에 따라 발행된 상환주식, 제8조의4 제1항에 따라 발행된 전환주식에 대한 분기배당은 보통주식과 동일한 배당률을 적용한다.

제62조 (배당금지급청구권의 소멸시효)	① 배당금의 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다. ② 전항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

나. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제21기	제20기	제19기
주당액면가액(원)		100	100	5,000
(연결)당기순이익(백만원)		17,685	16,881	16,067
(별도)당기순이익(백만원)		-	16,865	16,038
(연결)주당순이익(원)		1,095	1,230	61,797
현금배당금총액(백만원)		-	-	-
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

다. 과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	-	-	-

주) 당사는 코스닥 시장에 상장하기 전이었던 2018년과 2019년에 현금배당을 실시하였으나 배당수익률을 산정할 주가에 대한 근거가 없어 기재를 생략하였으며, 보고서 작성 기준일 기준 최근 3년간은 배당 이력이 없습니다.

7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

【증자(감자)현황】

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 원, 주)

주식발행(감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당발행(감소)가액	비고
2021.10.26	유상증자(일반공모)	보통주	4,330,000	100	21,000	공모(상장)

주) 유상증자(일반공모) 주식발행일자는 주금납입일의 다음 날을 기재하였습니다.

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

가. 채무증권 발행실적

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급(평가기관)	만기일	상환여부	주관회사
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음

나. 기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음

다. 단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음

라. 회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음

마. 신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 15년이하	15년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음

바. 조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

사. 사채관리계약 주요내용 및 충족여부 등

- 해당사항 없음

7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

가. 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 천원)

구 분	회차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	

기업공개 (코스닥시장상장)	-	2021.10.25	운영자금	88,656,750	운영자금	5,515,238	미사용금액 : 83,141,512

나. 미사용자금의 운용내역

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 천원)

종류	금융상품명	운용금액	계약기간	실투자기간
예・적금	기타제예금	83,141,512	-	-
계		83,141,512	-	

8. 기타 재무에 관한 사항

가. 재무제표 재작성 등 유의사항

(1) 합병, 분할, 자산양수도, 영업양수도

당사는 2022년 8월 17일 서울특별시 송파구 석촌동 소재 토지를 19,000백만원에 자산양수하였습니다. 기타 자세한 사항은 전자공시시스템에 제출한 주요사항보고서(2022.07.12) 및 합병등 종료보고서(2022.08.17)를 참고하시기 바랍니다.

나. 대손충당금 설정현황

(1) 매출채권 관련 대손충당금 설정방침

당사는 매출채권과 상각후원가측정 기타금융자산에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권은 신용위험 특성과 채권연령을 기준으로 구분하였습니다.

당사의 매출채권과 상각후원가측정 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되며, 과거 경험상 채권을 회수하지 못한 경험이 없어 기대손실율은 "0"으로 측정됨에 따라 손실충당금은 "0"으로 측정하였습니다.

경영진은 채무불이행 위험이 낮고 단기간 내에 계약상 현금흐름을 지급할 수 있는 발행자의 충분한 능력이 있는 경우 신용위험이 낮은 것으로 간주합니다.

(2) 경과기간별 매출채권 잔액

보고기간말의 상각후원가측정 기타금융자산은 모두 3개월 이내 채권에 해당하며, 매출채권에 대한 채권연령은 다음과 같습니다.

<당기말> (단위: 천원)

구 분	3개월 이내	3개월 초과	6개월 초과	9개월 초과	1년 초과	합계

		6개월이내	9개월이내	12개월이내		
매출채권	6,182,120	-	-	-	-	6,182,120

다. 재고자산 현황 등

당사는 부동산 권리조사 서비스를 주된 사업으로 영위하고 있어 공시대상기간 중 해당사항이 없습니다.

라. 수주계약 현황

당사는 보고서작성일 기준 거래가 종료되지 아니한 서비스에 대한 수주현황이 없으므로 해당사항이 없습니다.

마. 공정가치평가 내역

(1) 금융상품의 장부금액과 공정가치

보고기간말 현재 금융상품의 종류별 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
<금융자산>				
당기손익-공정가치측정금융자산				
수익증권	-	-	8,871,150	8,871,150
지분증권	3,094,705	3,094,705	919,587	919,587
보험상품	358,848	358,848	877,102	877,102
당기손익-공정가치측정금융자산 합계	3,453,553	3,453,553	10,667,839	10,667,839
기타포괄손익-공정가치측정금융자산				
지분증권(주1)	149,985	149,985	149,985	149,985
기타포괄손익-공정가치측정금융자산 합계	149,985	149,985	149,985	149,985
합 계	3,603,538	3,603,538	10,817,824	10,817,824

(주1) 금융감독원 비상장주식에 대한 공정가치 평가관련 가이드라인(2020-01-22)에 따라 원가로 측정하였습니다.

상기 외 금융자산과 금융부채는 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치이므로 공정가치 공시에서 제외하였습니다.

(2) 금융상품 공정가치 체계

공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분하며, 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

공정가치로 측정되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

- 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격 (수준 1)
- 수준 1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로나 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수 (수준 3)

보고기간말 현재 공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 금융상품의 공정가치 서열체계 구분은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합계
당기말				
당기손익-공정가치금융자산	1,685,686	-	1,767,867	3,453,553
전기말				
당기손익-공정가치금융자산	-	8,871,150	1,796,689	10,667,839

기타포괄손익-공정가치 금융자산은 활성시장에서 공시되는 시장가격이 없고, 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 지분상품으로 원가법으로 측정됨에 따라 공정가치 서열체계 구분에서 제외하였습니다.

(3) 반복적인 공정가치 측정치의 서열체계 수준 간 이동

회사는 공정가치 서열체계의 수준 간 이동을 보고기간 말에 인식합니다. 당기 중 반복적인 공정가치 측정치의 수준 1과 수준 2 간의 이동내역은 없습니다.

(4) 반복적인 공정가치 측정치 중 수준 3에 해당하는 금융상품의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위:천원)

구 분	기초	매입	매도	평가 등	기말
당기손익-공정가치금융자산					
보험상품	877,102	67,000	(589,591)	4,337	358,848
집합투자증권	919,587	-	-	(10,568)	909,019
지분증권	-	500,000	-	-	500,000
합 계	1,796,689	567,000	(589,591)	(6,231)	1,767,867

<전기> (단위:천원)

구 분	기초	매입	매도	평가 등	기말
당기손익-공정가치금융자산					
보험상품	4,792,205	185,727	(3,982,355)	(118,475)	877,102
집합투자증권	874,507	-	(35,350)	80,430	919,587
합 계	5,666,712	185,727	(4,017,705)	(38,045)	1,796,689

(5) 가치평가기법 및 투입변수

(가) 공정가치로 측정하는 금융상품 중 수준 2로 분류되는 항목의 가치평가기법 및 투입변수는 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	당기말	전기말	수준	가치평가방법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산					
수익증권	-	8,871,150	2	취득금액에 기간경과분 이자가산	이자율

(나) 공정가치로 측정하는 금융상품 중 수준 3으로 분류되는 항목의 가치평가기법 및 투입변수는 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	당기말	전기말	수준	가치평가방법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산					
보험상품	358,848	877,102	3	해지환급금 기준	-
집합투자증권	909,019	919,587	3	현금흐름할인모형	할인율 등
지분증권	500,000	-	3	순자산접근법	-
합 계	1,767,867	1,796,689			

(6) 수준 3으로 분류된 공정가치 측정치의 가치평가 과정

회사의 재무부서는 재무보고 목적의 공정가치 측정을 담당하고 있으며 이러한 공정가치 측정치는 수준 3으로 분류되는 공정가치의 측정치를 포함하고 있습니다. 회사의 재무부서는 공정가치 측정내역에 대하여 공정가치 평가과정 및 그 결과에 대해 경영진과 협의합니다.

(7) 수준 3으로 분류된 반복적인 공정가치 측정치의 민감도 분석

금융상품의 민감도 분석은 통계적 기법을 이용한 관측 불가능한 투입변수의 변동에 따른 금융상품의 가치 변동에 기초하여 유리한 변동과 불리한 변동으로 구분하여 이루어집니다. 그리고 공정가치가 두 개 이상의 투입변수에 영향을 받는 경우에는 가장유리하거나 또는 가장 불리한 금액을 바탕으로 산출됩니다. 민감도 분석대상으로 수준 3으로 분류되는 금융상품 중

해당 공정가치 변동이 당기손익으로 인식되는 저축성보험, 집합투자증권 및 지분증권이 있습니다.

(단위:천원)

구분	금 액	
	유리한 변동	불리한 변동
금융자산		
집합투자증권(주1)	1,015,643	823,694

(주1) 주요 관측불가능한 투입변수인 할인율을 1% 증가 또는 감소시킴으로써 공정가치 변동을 산출하였습니다.

IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

가. 예측정보에 대한 주의사항

당사가 동 사업보고서에서 미래에 발생할 것으로 예측하여 기재 또는 표시한 활동, 사건 또는 현상은 당해 공시서류 작성시점의 사건 및 재무성과에 대한 회사의 견해를 반영한 것입니다. 동 예측정보는 미래 사업환경과 관련된 다양한 가정에 기초하고 있으며, 이와 같은 가정들은 외부환경 및 기타변수로 인하여 결과적으로 부정확한 것으로 판명될 수 있는 불확실성 및 기타 요인을 포함하고 있습니다. 당사는 동 예측정보 작성시점 이후에 발생하는 위험 또는 불확실성을 반영하기 위하여 예측정보에 기재한 사항을 수정하는 정정보고서를 공시할 의무는 없습니다.

결론적으로, 동 사업보고서상에서 당사가 예상한 결과 또는 사항이 실현되거나 당초에 예상한 영향이 발생한다는 확실을 제공할 수 없습니다. 동 보고서에 기재된 예측정보는 동 보고서 작성시점을 기준으로 작성한 것이며 당사가 이러한 위험요인이나 예측정보를 업데이트할 예정이 없음을 유의하시기 바라며 또한 어떠한 경우에도 본 예측 관련 자료는 고객의 투자결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없음을 알려드립니다.

나. 개요

당사는 2000년 한국부동산원의 전신인 한국감정원의 사내벤처로 출범하여, 2002년 독립법인으로 설립되었습니다. 전세대출, 주택담보대출, 전세보증금반환보증 등 당해 서비스에 대해서 고객 금융기관들의 사업모델(BM)을 구축하고, 리스크를 제거하는 솔루션을 제공하며, 이와 관련된 권리조사와 기타업무를 수행하는 것을 주요사업으로 영위하고 있습니다.

2022년 높은 전세 가격에 대한 부담과 금리 인상에 따른 월세 선호 현상으로 인해 전세가격의 상승세는 다소 둔화되었습니다. 당사는 이러한 여건 속에서도 부채비율 9.2%, 자기자본비율 91.6%, ROE 12.7% 등 견실한 재무비율을 지속적으로 유지하였습니다.

2023년에는 전월세보증금대출 서비스가 안정적으로 유지되는 가운데 전세사기 위험성이 부각되면서 세입자를 보호하기 위한 수단으로 전세보증금 반환보증 서비스가 높은 성장세를 이어갈 것으로 기대되고 있습니다. 당사는 대출 솔루션 개발, B2C 플랫폼 활성화 및 부동산 데이터 사업을 통해 부동산 임대차 관련 시장에 더 나은 서비스를 제공하도록 노력할 것입니다.

다. 재무상태 및 영업실적

(1) 재무상태

(단위 : 원)

과 목	제 21 기 (2022.12.31)	제 20 기 (2021.12.31)	제 19 기 (2020.12.31)
Ⅰ.유동자산	120,835,389,474	136,949,590,003	37,732,930,213

당좌자산	120,835,389,474	136,949,590,003	37,732,930,213
Ⅱ.비유동자산	31,371,415,590	10,212,014,578	11,690,838,607
투자자산	1,103,025,411	1,083,494,335	4,696,290,301
유형자산	24,062,876,644	1,570,189,374	918,651,603
무형자산	2,084,892,717	2,168,348,608	856,103,453
사용권자산	1,046,041,298	558,504,538	1,065,604,965
기타비유동자산	3,074,579,520	4,831,477,723	4,154,188,285
자산총계	152,206,805,064	147,161,604,581	49,423,768,820
Ⅰ.유동부채	11,076,279,885	9,548,185,581	10,977,289,235
Ⅱ.비유동부채	1,718,112,083	2,748,183,321	2,409,817,278
부채총계	12,794,391,968	12,296,368,902	13,387,106,513
Ⅰ.자본금	1,733,000,000	1,733,000,000	1,300,000,000
Ⅱ.자본잉여금	88,173,410,304	88,173,410,304	-
Ⅲ.기타자본	(19,502,190,917)	(6,157,682,417)	-
Ⅳ.이익잉여금	69,008,193,709	51,116,507,792	34,736,662,307
자본총계	139,412,413,096	134,865,235,679	36,036,662,307
부채 및 자본 총계	152,206,805,064	147,161,604,581	49,423,768,820

2022년말 현재 총 자산은 전기 대비 50억 증가한 약 1,522억원으로 3.4% 증가하였으며, 사옥 부지 매입 등으로 인하여 비유동자산이 전기대비 207.2% 증가하였습니다. 부채총계는 전기대비 4.1% 증가한 약 128억원, 자본총계는 전기대비 3.4% 증가한 약 1,394억원을 기록하였습니다.

(2) 영업실적

(단위 : 원)

과 목	제 21 기 (2022.01.01. ~ 2022.12.31.)	제 20 기 (2021.01.01. ~ 2021.12.31.)	제 19 기 (2020.01.01. ~ 2020.12.31.)
영업수익	55,077,908,851	58,773,815,123	54,163,512,623
영업비용	37,139,319,399	37,768,282,352	33,930,592,021
영업이익	17,938,589,452	21,005,532,771	20,232,920,602
계속영업당기순이익	17,586,209,091	16,935,725,117	15,837,326,377
세후중단영업손익	98,459,882	(54,551,701)	229,857,114
당기순이익	17,684,668,973	16,881,173,416	16,067,183,491
당기총포괄손익	17,891,685,917	16,379,845,485	16,129,033,815
기본 및 희석주당이익	1,095	1,230	1,236
기본 및 희석주당계속영업이익	1,089	1,234	1,218

당사는 2022년 기준 영업수익 약 551억원, 영업이익 약 179억원, 당기순이익 약 177억원을 기록하였습니다. 영업수익은 전년 대비 6.3%, 영업이익은 14.6% 감소하였으며, 당기순이익은 4.8% 증가하였습니다.

(3) 신규사업 개요

당사는 매출처 다변화 및 사업 확장을 위해 2021년 7월 B2C 플랫폼인 집파인을 출시하였으며, 부동산 데이터 시장에 진출하여 활용 가치가 높은 데이터의 제공을 통해 부동산 산업을 디지털화하고 산업의 지속성을 제고하는 동시에 수익성을 창출하고자 합니다. 자세한 내용은 본 보고서 「Ⅱ. 사업의 내용 」을 참고하시기 바랍니다.

(4) 중단사업 개요

당사는 자회사였던 ㈜네이텀의 목적사업 영위의 어려움 및 예상하기 어려운 사업 관련 리스크 발생 가능성 등으로 인해 존속의 실익이 크지 않을 것으로 예상하여 2021년 11월 해산 및 청산을 결정하고 2022년 5월 청산을 완료하였습니다. 당기 개별포괄손익계산서에 계상된 중단영업손익 산출 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과목	당기
영업수익	508,406,920
영업비용	(382,176,602)
법인세비용차감전순손익	126,230,618
법인세수익(비용)	(27,770,736)
세후중단영업손익	98,459,882

라. 유동성 및 자금조달과 지출

(1) 유동성 현황

(단위 : 원)

구 분	제21기(2022년)	제20기(2021년)	증감
유동자산	120,835,389,474	136,949,590,003	-16,114,200,529
유동부채	11,076,279,885	9,548,185,581	1,528,094,304
유동비율	1,091%	1,434%	-343%p

당사의 유동자산은 사옥 부지 매입 등으로 인하여 전기 대비 약 161억원이 감소하였습니다.

(2) 현금흐름

(단위 : 원)

과 목	제 21 기 (2022.01.01. ~ 2022.12.31.)		제 20 기 (2021.01.01. ~ 2021.12.31.)	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		19,129,215,829		17,898,919,629
1. 영업으로 창출된 현금흐름	18,576,291,052		24,873,716,531	
2. 이자의 수취	2,177,246,513		287,125,827	
3. 이자의 납부	(27,674,727)		-	
4. 배당금 수입	51,950,849		23,136,005	
5. 법인세 납부	(1,648,597,858)		(7,285,058,734)	
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		(13,540,427,082)		(5,489,086,144)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	113,971,008,123		92,046,657,336	
단기금융상품의 처분	99,071,572,054		25,539,530,750	
단기저축보험의 처분	332,123,205		300,000,000	
단기매매증권의 처분	13,221,258,028		62,601,214,504	
장기저축보험의 처분	-		3,605,912,082	
정부보조금의 수취	189,454,546		-	
임차보증금의 감소	653,056,300		-	
기타보증금의 감소	9,110,000		-	
매각예정비유동자산의 처분	494,433,990		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(127,511,435,205)		(97,535,743,480)	
단기금융상품의 취득	(96,901,872,054)		(28,030,578,281)	
단기저축보험의 취득	-		(31,931,288)	
단기매매증권의 취득	(6,758,274,034)		(65,879,556,681)	
장기저축보험의 취득	(66,999,998)		(153,796,133)	
장기금융상품의 증가	(900,000)		(231,200,000)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	(500,000,000)		-	
임차보증금의 증가	(79,500,000)		(680,000,000)	
유형자산의 취득	(22,948,277,372)		(1,329,215,736)	
무형자산의 취득	(238,247,147)		(1,188,460,761)	
기타보증금의 증가	(17,364,600)		(11,004,600)	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		(14,114,833,993)		81,401,449,726
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		88,606,410,304	
유상증자	-		88,606,410,304	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(14,114,833,993)		(7,204,960,578)	
리스부채의 상환	(770,325,493)		(549,496,078)	
자기주식의 취득	(13,344,508,500)		(6,655,464,500)	
Ⅳ. 현금및현금성자산의 증가(감소)		(8,526,045,246)		93,811,283,211
Ⅴ. 기초의 현금및현금성자산		116,728,745,932		23,194,371,627
Ⅵ. 매각예정으로 분류된 현금및현금성자산		-		(276,908,906)
Ⅶ. 기말의 현금및현금성자산		108,202,700,686		116,728,745,932

당사의 영업활동으로 인한 현금흐름은 약 191억원으로 전기 대비 약 12억원이 증가하였고, 투자활동 현금흐름은 사업역량 강화 및 경영효율성 증대를 위한 사옥 부지 매입 등으로 인해 약 135억원이 유출되었습니다. 당기말 현금및현금성자산은 약 1,082억원을 보유하고 있으며, 이는 전기 대비 약 85억원 감소한 수치입니다.

마. 부외거래

본 보고서 'XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 - 2. 우발채무 등에 관한 사항'을 참고하시기 바랍니다.

바. 그 밖에 투자의사결정에 필요한 사항

(1) 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항

본 보고서 'Ⅲ. 재무에 관한 사항 - 5. 재무제표 주석 - 2. 중요한 회계정책'을 참고하시기 바랍니다.

(2) 파생상품 및 위험관리정책에 관한 사항

본 보고서 'Ⅲ. 재무에 관한 사항 - 5. 재무제표 주석 - 4. 재무위험관리'를 참고하시기 바랍니다.

V. 회계감사인의 감사의견 등

1. 외부감사에 관한 사항

가. 회계감사인의 명칭 및 감사의견

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제21기(당기)	이촌회계법인	적정	-	수익인식의 기간귀속 및 발생사실의 적정성
제20기(전기)	대성삼경회계법인	적정	-	수익인식의 기간귀속 및 발생사실의 적정성
제19기(전전기)	신한회계법인	적정	-	-

나. 감사용역 체결현황

(단위 : 천원, 시간)

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제21기(당기)	이촌회계법인	반기 재무제표 검토 및 연간 재무제표에 대한 감사, 내부회계관리제도 감사	115,000	1,185	115,000	1,333
제20기(전기)	대성삼경회계법인	재무제표 감사	65,000	652	65,000	867
제19기(전전기)	신한회계법인	재무제표 감사	137,500	842	137,500	852

다. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제21기(당기)	-	-	-	-	-
제20기(전기)	-	-	-	-	-
제19기(전전기)	-	-	-	-	-

라. 재무제표 중 이해관계자의 판단에 상당한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대해 내부감사기구가 회계감사인과 논의한 결과

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2019년 03월 19일	감사/업무수행이사	대면회의	감사책임구분, 독립성, 감사결과
2	2020년 03월 18일	감사/업무수행이사	대면회의	감사책임구분, 독립성, 감사결과
3	2020년 12월 10일	회사 : 감사1인 감사인 : 업무수행이사, 담당회계사 2인	서면회의	경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 등
4	2021년 03월 20일	회사 : 감사1인 감사인 : 업무수행이사, 담당회계사 2인	서면회의	감사에서 유의적 발견사항, 감사결과 등

5	2021년 11월 17일	회사 : 감사1인 감사인 : 업무수행이사, 담당회계사 2인	서면회의	경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 등
6	2022년 02월 18일	회사 : 감사1인 감사인 : 업무수행이사, 담당회계사 2인	서면회의	감사에서의 유의적 발견사항, 감사결과 등

※ 본 사업보고서 작성기준일(2022년 12월 31일) 이후 사항

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 01월 27일	회사 : 감사1인 감사인 : 업무수행이사, 담당회계사 3인	서면회의	2022년 외부감사계획 보고 및 외부감사인의 독립성 관련 보고
2	2023년 03월 02일	회사 : 감사1인 감사인 : 업무수행이사, 담당회계사 4인	서면회의	감사에서의 유의적 발견사항, 감사결과 등

마. 회계감사인의 변경

당사는 제19기 회계감사인을 태성회계법인에서 금융감독원이 지정한 신한회계법인으로 변경하였습니다. 이후,「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」제11조제6항에 의하여 지정받은 감사인을 지정 사업연도 이후 최초로 도래하는 감사인으로 선임할 수 없음에 따라 제20기 외부감사인을 대성삼경회계법인으로 교체하였습니다. 제21기에는 대성삼경회계법인과 계약이 만료되어 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제4조 및 동법 시행령 제3조2의 규정에 따라 2022년 2월 9일에 개최된 감사인선임위원회에서 이촌회계법인을 외부감사인으로 선임하였고, 2022년 2월 14일에 외부감사인 계약을 체결하였습니다.

2. 내부통제에 관한 사항

가. 내부통제

공시대상기간 중 감사보고서상 내부통제 관련 지적 사항 등은 없습니다.

나. 내부회계관리제도

(1) 내부회계관리제도의 문제점 또는 개선방안 등

- 해당 사항 없음

(2) 회계감사인의 내부회계관리제도에 대한 감사의견

사업연도	감사인	감사의견

제21기(당기)	이촌회계법인	우리는 2022년 12월 31일 현재 「내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계」에 근거한 주식회사 리파인(이하 "회사")의 내부회계관리제도를 감사하였습니다. 우리의 의견으로는 회사의 내부회계관리제도는 2022년 12월 31일 현재 「내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계」에 따라 중요성의 관점에서 효과적으로 설계 및 운영되고 있습니다.
제20기(전기)	대성삼경회계법인	경영자의 내부회계관리제도 운영실태보고서에 대한 우리의 검토 결과, 상기 경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준 제5장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.
제19기(전전기)	신한회계법인	-

주) 당사의 내부회계관리제도는 제21기(당기)에 '검토' 수준에서 '감사' 수준으로 격상되었습니다.

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회 구성 개요

당사는 이사회운영 규정 제11조에 의거 이사회 내 위원회의 설치, 운영 및 폐지, 위원의 선임 및 해임을 심의, 의결하고 있으며 현재 이사회 내 설치된 위원회는 보상위원회가 있습니다. 공시서류작성기준일 현재 당사의 이사회는 총 7인의 이사(사외이사 2인 포함)로 구성되어 있으며 이사회운영규정 제5조에 의거 이사회의 의장은 대표이사입니다. 이사의 주요 이력 등에 관한 사항은 「Ⅷ. 임원 및 직원 등에 관한 사항」을 참고하시기 바랍니다.

【사외이사 및 그 변동현황】

(단위 : 명)

이사의 수	사외이사 수	사외이사 변동현황		
		선임	해임	중도퇴임
7	2	-	-	-

나. 중요의결사항 등

회차	개최일자	의안내용	가결여부	사내이사					사외이사	
				이창섭	이길재	김완태	황세은	박병양	이옥	황삼청
				출석률 [100%]	출석률 [100%]	출석률 [100%]	출석률 [100%]	출석률 [100%]	출석률 [100%]	출석률 [100%]
				찬반여부						
1	2022.01.25	제 1호 의안 : 자기주식 취득을 위한 신탁계약 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성	찬성		찬성	찬성
2	2022.02.11	제 1호 의안 : 이해관계자와의 거래에 관한 승인의 건 제 2호 의안 : 이사회운영규정 일부 개정의 건 제 3호 의안 : 복지제도운영규정 일부 개정의 건	가결	찬성 찬성 찬성	찬성 찬성 찬성	찬성 찬성 찬성	찬성 찬성 찬성	해당사항 없음 (주)	찬성 찬성 찬성	찬성 찬성 찬성
3	2022.03.11	제 1호 의안 : 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 제 2호 의안 : 정기주주총회 소집 결의의 건 제 3호 의안 : 전자적 방법에 의한 의결권 행사(전자투표제도) 허용의 건	가결	찬성 찬성 찬성	찬성 찬성 찬성	찬성 찬성 찬성	찬성 찬성 찬성		찬성 찬성 찬성	찬성 찬성 찬성
4	2022.04.26	제 1호 의안 : 복지제도 운영규정 개정의 건 제 2호 의안 : 임원(상무이사) 선임의 건	가결	찬성 찬성	찬성 찬성	찬성 찬성	찬성 찬성	찬성 찬성	찬성 찬성	찬성 찬성
5	2022.07.12	제 1호 의안 : 유형자산 취득의 건	가결	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성
6	2022.07.22	제 1호 의안 : 자기주식 취득을 위한 신탁계약 기간 연장의 건	가결	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성
7	2022.12.21	제 1호 의안 : 내부회계관리규정 개정의 건 보고사항 : 보상위원회 의결사항, 프로젝트 성과급 지급 결의 건	가결	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성

주) 박병양 사내이사는 제20기 정기주주총회(2022.03.28)를 통해 신규 선임되었습니다.

다. 이사회내 위원회

(1) 이사회내 위원회 구성 현황

(기준일 : 보고서 작성기준일 현재)

위원회명	구성	소속 이사명	설치목적 및 권한	비고
보상위원회	사내이사 1인 사외이사 2인	김완태 이옥 황삼청	- 설치목적 : 투명하고 합리적인 보상정책의 설계 - 기능 및 권한 : 성과보상정책의 수립, 성과보상체계의 설계와 운영에 관한 사항에 대한 심의 및 의결	-

(2) 이사회내 위원회 활동내역

위원회명	개최일자	의안내용	가결여부	이사의 성명		
				김완태 (출석률:100%)	이옥 (출석률:100%)	황삼청 (출석률:100%)
				찬반여부		
보상위원회	2022.01.14	제 1호 의안 : 명절(설) 상여금 지급의 건 보고사항 : 조직 효율화 목적의 HR 관련 컨설팅 추진의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	2022.03.11	제 1호 의안 : 이사의 보수한도 책정 제 2호 의안 : 감사의 보수한도 책정	가결	찬성 찬성	찬성 찬성	찬성 찬성
	2022.04.26	제 1호 의안 : 임금체계 개편 및 '22년 임직원 연봉 책정의 건 제 2호 의안 : '22년 특별 성과급 지급의 건	가결	찬성 찬성	찬성 찬성	찬성 찬성
	2022.09.02	제 1호 의안 : 명절(추석) 상여금 지급의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	2022.10.11	제 1호 의안 : 특별 성과급 지급의 건(사업운영본부)	가결	찬성	찬성	찬성
	2022.12.21	제 1호 의안 : 프로젝트 성과급 지급의 건	가결	찬성	찬성	찬성

라. 이사의 독립성

(1) 이사선출에 대한 독립성 기준

당사의 이사회는 법령 또는 정관에 정하여진 사항, 주주총회로부터 위임받은 사항, 회사경영의 기본방침 및 업무집행에 관한 중요사항을 의결합니다. 이사는 주주총회에서 선임하며, 이사의 수는 3명 이상 10명 이내로 하고 사외이사는 이사 총 수의 4분의 1이상으로 합니다. 또한, 이사의 선임은 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로 하여 선임됩니다.

이사 선출에 있어서는 관련 법령과 정관에서 요구하는 자격요건의 충족 여부를 확인하고 있습니다. 사내이사는 회사의 업무 프로세스 전반 및 관리체계를 이해하고 평가 및 판단할 수

있는 전문성 및 리더십 면에서 적합한 인물을 후보로 선정하고, 사외이사는 경제, 법무 등 각 전문 분야에 대한 경력이 풍부하고, 회사 및 최대주주와 이해관계가 없어 독립적인 지위에서 이사와 회사의 경영을 감독할 수 있는 인물을 후보로 선정합니다. 법령·정관상 요건 준수 외에 이사 선출에 대한 독립성 기준을 별도로 운영하고 있지는 않습니다.

(2) 이사의 임기, 선임배경 등 현황

공시서류 작성일 기준 당사 각 이사의 임기, 연임여부(연임횟수), 추천인, 활동 분야, 최근 3년간 회사와의 거래내역, 최대주주 등과의 관계는 아래와 같습니다.

(기준일 : 2022년 12월 31일)

직명	성 명	임기 (연임여부/횟수)	선임배경	추천인	활동분야 (담당업무)	회사와의 거래	최대주주 또는 주요주주와의 관계
사내이사 (대표이사)	이창섭	'21.03~'24.03 (4회)	경영총괄업무 수행	이사회	경영총괄, 마케팅, 기획	해당사항 없음	본인
사내이사	이길재	'21.03~'24.03 (6회)	경영총괄업무 수행	이사회	CCO(최고내부통제책임자)	해당사항 없음	특수관계인
사내이사	황세은	'20.07~'23.07 (해당없음)	마케팅 업무 강화	이사회	CMO(최고마케팅책임자), 마케팅전략본부장	해당사항 없음	특수관계인
사내이사	박병양	'22.03~'25.03 (해당없음)	경영관리업무 총괄	이사회	CFO(최고재무책임자), 경영총괄본부장	해당사항 없음	특수관계인
사내이사	김완태	'20.12~'23.12 (해당없음)	관리업무 강화	이사회	CSO(최고전략책임자)	해당사항 없음	특수관계인
사외이사	이옥	'20.12~'23.12 (해당없음)	내부통제 강화	이사회	내부통제	해당사항 없음	-
사외이사	황삼청	'20.12~'23.12 (해당없음)	내부통제 강화	이사회	내부통제	해당사항 없음	-

주) 보고서 제출일 현재 당사의 이사회는 총 7인의 이사(사외이사 2인 포함)로 구성되어 있습니다.

마. 사외이사의 전문성

(1) 사외이사 지원 조직

당사는 회사 내 사외이사의 직무수행을 보조하기 위한 별도의 지원조직을 운영하고 있지는 않지만 이사회 개최전 충분한 기간을 두고 해당 안건 내용을 충분히 검토할 수 있도록 사내 주요 현안 및 이의 파악에 필요한 기타 자료 등을 수시로 제공하고 있습니다.

(2) 사외이사의 교육실시 현황

【사외이사 교육 미실시 내역】

사외이사 교육 실시여부	사외이사 교육 미실시 사유

미실시	사외이사로서 직무수행에 필요한 역량과 자질이 충분하다고 판단되어 미실시하였으나, 추후 필요하다고 판단될 경우 교육을 진행할 예정입니다.

2. 감사제도에 관한 사항

당사는 사업보고서 작성기준일 현재 감사위원회를 별도로 설치하고 있지 않으며, 주주총회 결의에 의하여 선임된 상근 감사 1명이 감사업무를 수행하고 있습니다.

가. 감사의 인적사항

성명	사외이사 여부	경력	회계・재무전문가 관련		
			해당 여부	전문가 유형	관련 경력
이창훈	-	성균관대학교 무역학과('93) 미래에셋증권㈜('04.3~'14.12) ㈜리파인('21.1~현재)	-	-	-

나. 감사의 독립성

감사는 이사회에 참석하여 독립적으로 이사의 업무를 감독할 수 있으며, 감사직무규정에 의해 제반 업무와관련하여 관련 장부 및 관계 서류의 제출을 해당 부서에 요구할 수 있습니다. 또한, 필요시 당사로부터 영업에 관한 사항을 보고 받을 수 있으며, 적절한 방법으로 경영정보에 접근할 수 있습니다.

정관 제55조 (감사의 직무)
① 감사는 회사의 회계와 업무를 감사한다.
② 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.
③ 감사는 회의의 목적사항과 소집의 이유를 기재한 서면을 이사회에 제출하여 임시총회의 소집을 청구할 수 있다.
⑤ 감사는 필요하면 회의의 목적사항과 소집이유를 서면에 적어 이사(소집권자가 있는 경우에는 소집권자를 말한다. 이하 같다)에게 제출하여 이사회 소집을 청구할 수 있다.
⑥ 제5항의 청구를 하였는데도 이사가 지체 없이 이사회를 소집하지 아니하면 그 청구한 감사가 이사회를 소집할 수 있다.
⑦ 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 자회사에 대하여 영업의 보고를 요구할 수 있다. 이 경우 자회사가 지체 없이 보고를 하지 아니할 때 또는 그 보고의 내용을 확인할 필요가 있는 때에는 자회사의 업무와 재산상태를 조사할 수 있다.
⑧ 감사는 회사의 비용으로 전문가의 도움을 구할 수 있다.

감사직무규정

구분	내용
제6조	① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.

(직무)	② 감사는 다음 각 호의 직무를 수행한다. 1. 감사계획의 수립, 집행, 결과평가, 보고 및 사후조치 2. 회사 내 내부통제제도의 적정성을 유지하기 위한 개선점 모색 3. 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태에 대한 평가 및 보고 4. 외부감사인의 선임 및 감사업무 수행에 관한 사항 5. 외부감사인의 감사활동에 대한 평가 6. 감사결과 지적사항에 대한 조치내용 확인 7. 관계법령 또는 정관에서 정한 사항의 처리 8. 회계부정에 대한 내부신고/고지가 있을 경우 그에 대한 사실과 조치내용 확인 및 신고/고지자의 신분 등에 관한 비밀유지와 신고/고지자의 불이익한 대우 여부 확인 9. 이사회에서 요청하는 사항에 대한 감사 10. 감사가 필요하다고 인정하는 사항에 대한 감사
제7조 (권한)	① 감사는 다음 각 호의 권한을 행사할 수 있다. 1. 이사 등에 대한 영업의 보고 요구 및 회사의 업무, 재산상태 조사 2. 자회사에 대한 영업보고 요구 및 업무와 재산상태에 관한 조사 3. 임시주주총회의 소집 청구 4. 이사회에 출석 및 의견 진술 5. 이사회의 소집청구 및 소집 6. 회사의 비용으로 전문가의 조력을 받을 권한 7. 감사의 해임에 관한 의견진술 8. 이사의 보고 수령 9. 이사의 위법행위에 대한 유지청구 10. 주주총회 결의 취소의 소 등 각종 소의 제기 11. 이사, 회사 간 소송에서의 회사 대표 12. 외부감사인으로부터 이사의 직무수행에 관한 부정행위 또는 법령이나 정관에 위반되는 중요한 사실의 보고 수령 13. 외부감사인으로부터 회사가 회계처리 등에 관한 회계처리기준을 위반한 사실의 보고 수령 14. 재무제표(연결재무제표 포함)의 이사회 승인에 대한 동의 ② 감사는 다음 각 호의 사항을 요구할 수 있으며, 그 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다. 1. 회사 내 모든 정보에 대한 사항 2. 관계자의 출석 및 답변 3. 창고, 금고, 장부 및 관계서류, 증빙, 물품 등에 관한 사항 4. 그 밖에 감사업무수행에 필요한 사항의 요구 ③ 감사는 각 부서의 장에게 임직원의 부정행위가 있거나 중대한 과실이 있을 때에는 지체 없이 보고할 것을 요구할 수 있다. 이 경우 감사는 지체 없이 특별감사에 착수하여야 한다.
제12조 (감사의 실시 방법)	감사는 기능별로 분류된 감사를 실시함에 있어서 다음 각 호와 같이 일상감사, 종합감사, 특별감사로 구분한다. 1. 일상감사 가. 일상감사는 회사의 업무 중 감사가 정한 일정 범위의 업무와 중요 서류에 대하여 최종결재자의 결재 전후에 그 내용을 검토하

	고 필요시 의견을 제시하는 방법으로 실시하는 감사를 말한다. 나. 의견을 제시하는 경우에는 동 건에 대한 시정조치뿐만 아니라 동 건과 같은 사안의 재발을 예방할 수 있는 개선방안을 마련할 것을 권고하여야 한다. 2. 종합감사 가. 종합감사는 사업장 단위별로 업무전반에 대해 매년 정기적으로 실시하는 감사를 말한다. 나. 종합감사는 정기적인 감사계획에 의거하여 경영, 업무, 재무, 준법, IT 등 기능별로 감사를 실시하고, 기능별 업무수행체계와 과정의 유효성을 평가한 후에 문제점을 제거하고 개선방안을 제시하는 종합감사보고서를 작성, 제출하는 방식으로 실시한다. 3. 특별감사는 특정 부분에 대하여 감사가 필요하다고 인정하거나 대표이사의 요청이 있는 경우, 특정사안에 대하여 비정기적으로 실시하는 감사를 말한다.
제13조 (부정행위 발생시 대응)	① 감사는 회사의 부정행위(법령 또는 정관에 위반되는 행위, 그 밖에 사회적 비난을 초래하는 부적절한 행위)가 발생하였을 경우, 즉시 이사 및 집행임원 등에게 조사보고를 요구하거나 직접 조사할 수 있다. ② 감사는 제1항의 조사결과에 따라 부정행위의 사실관계 규명, 원인파악, 손해확대 방지, 조기수습, 재발방지 및 대외적 공시 등에 관하여 이사 및 집행임원 등의 대응상황을 감시하고 검증하여야 한다. ③ 전항의 이사 및 집행임원 대응이 독립성, 객관성 및 투명성 등의 관점에서 부적절한 경우 감사는 회사의 비용으로 외부전문가의 도움을 구하는 등 적절한 조치를 강구하여야 한다.
제19조 (감사의 실시)	① 감사는 감사직무를 수행함에 있어 피감사부서장에게 소속 직원의 업무지원을 요청할 수 있다. 이 경우 피감사부서장은 이에 협조하여야 한다. ② 내부통제 등 각 부문별 별도로 정하는 감사체크리스트를 활용하여 감사를 실시한다. ③ 감사는 회사가 회계제도 또는 회계처리의 방법을 변경할 경우에는 사전에 변경이유 및 변경에 따르는 영향에 관하여 보고하도록 이사에게 요구한다. 감사는 회계정책 또는 회계추정의 변경이 부당하거나 그 밖에 회계처리 방법이 적절하지 못한 경우에는 이사에게 의견을 제시하여야 한다. ④ 감사는 감사를 함에 있어 다음 각 호의 사항을 검토하고 확인하여야 한다. 1. 거래기록의 신뢰성 2. 각 계정에 기재된 사실의 정확성 3. 재무제표 표시방법의 타당성 4. 재무제표가 회계기준 및 공정 타당한 회계관행에 준거하였는지 여부 5. 회계방침의 계속성 6. 재무제표가 회사의 재정상태 및 경영성과를 적정하게 표시하고 있는지 여부 ⑤ 감사는 연결재무제표가 관련법규를 준수하여 적정하게 작성

	되었는지 여부에 대하여 감사를 실시한다.
제20조 (이사에 대한 보고요구)	① 감사는 회사재산의 보전에 중대한 손해를 유발시킬 수 있는 긴급을 요하는 사항이 있을 경우 즉시 이사에 대하여 구두나 서면으로 보고 또는 통보하도록 요구하여야 한다. ② 감사는 이사로부터 회사에 현저한 손해가 발생할 염려가 있다는 보고 또는 통보를 받은 경우에는 회사에 미치는 영향 등을 조사하고 감사로서 조언 또는 권고 등 필요한 조치를 강구하여야 한다.
제26조 (문서 등의 열람)	① 감사는 업무집행에 관한 중요한 문서를 적시에 열람하고 필요한 때에는 이사 또는 직원에 대하여 그 설명을 요구한다. ② 감사가 열람할 문서에 관하여 이사와 협의하여 그 범위를 정해 두어야 한다. ③ 감사는 중요한 기록, 그 밖에 중요정보의 정비, 보존 등의 관리상황을 조사하고 필요에 따라 이사 또는 직원에게 설명을 요구한다.
제27조 (재산의 조사)	감사는 중요한 회사재산의 관리, 취득 및 처분과 통상적이 아닌 중요한 거래 등에 관하여 조사하고 만약 법령 또는 정관에 위반하거나 현저하게 부당한 사실을 발견한 경우에는 이사회에 보고하여야 한다.
제28조 (거래의 조사)	감사는 회사가 중요한 재산상의 이익을 무상으로 공여하거나 자회사 또는 주주와 통상적이 아닌 거래를 하는 경우에는 사전에 담당이사와 협의하여 그 내용을 보고하도록 담당이사에게 요구하고 이사의 의무에 위반하는 사실을 발견한 경우에는 이사회에 보고하여야 한다.
제29조 (현장 조사)	① 감사는 본/지점, 사무소 등을 조사하고 회사의 업무전반에 관한 실정을 파악함과 동시에 업무가 적법하고 적정하게 행하여지고 있는지의 여부를 확인한다. ② 감사는 본/지점, 사무소 등을 조사한 결과 의견의 제시, 조언 또는 권고를 할 경우에는 이사회에 보고 또는 담당이사에 대하여 행함을 원칙으로 한다.
제35조 (감사록의 작성)	① 감사는 실시한 감사에 관하여 감사록을 작성, 비치하여야 한다. ② 감사록에는 감사의 실시절차와 그 결과를 기재하고 감사를 실시한 감사가 기명날인 또는 서명하여야 한다.

다. 감사의 주요 활동내용

차수	개최일자	의안 내용	가결여부
1	2022.01.25	제 1호 의안 : 자기주식 취득을 위한 신탁계약 체결의 건	가결
2	2022.02.11	제 1호 의안 : 이해관계자와의 거래에 관한 승인의 건 제 2호 의안 : 이사회운영규정 일부 개정의 건 제 3호 의안 : 복지제도운영규정 일부 개정의 건	가결

3	2022.03.11	제 1호 의안 : 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 제 2호 의안 : 정기주주총회 소집 결의의 건 제 3호 의안 : 전자적 방법에 의한 의결권 행사(전자투표제도)허용의 건	가결
4	2022.04.26	제 1호 의안 : 복지제도 운영규정 개정의 건 제 2호 의안 : 임원(상무이사) 선임의 건	가결
5	2022.07.12	제 1호 의안 : 유형자산 취득의 건	가결
6	2022.07.22	제 1호 의안 : 자기주식 취득을 위한 신탁계약 기간 연장의 건	가결
7	2022.12.21	제 1호 의안 : 내부회계관리규정 개정의 건 보고사항 : 보상위원회 의결사항, 프로젝트 성과급 지급 결의 건	가결

라. 감사의 교육 실시 계획

감사 교육에 필요한 내용 및 과정 등에 대해 내부 검토가 진행 중에 있습니다. 추후 감사의 일정 등을 고려하여 교육을 실시할 예정입니다.

마. 감사의 교육실시 현황

【감사 교육 미실시 내역】

감사 교육 실시여부	감사 교육 미실시 사유
미실시	감사 교육에 필요한 내용 및 과정 등에 대해 내부 검토가 진행 중에 있습니다. 추후 감사의 일정 등을 고려하여 교육을 실시할 예정입니다.

바. 감사 지원조직 현황

당사는 감사의 업무를 지원할 별도의 조직은 구성되어 있지 않으나, 관리부문 내에 업무전담자를 지정하여 지원하고 있습니다.

사. 준법지원인 등 지원조직 현황

당사는「상법 시행령」제39조에 따라 최근 사업연도말 현재 자산총액 5천억원 미만으로 보고서 작성 기준일 현재 준법지원인 선임 의무가 없습니다.

3. 주주총회 등에 관한 사항

가. 투표제도 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일)

투표제도 종류	집중투표제	서면투표제	전자투표제
도입여부	채택	미도입	도입
실시여부	-	-	제20기 정기주주총회

주1) 상기 '도입여부'는 공시서류제출일 현재의 투표제도 도입여부를 기재하였습니다.

주2) 2022.03.28 개최된 제20기 정기주주총회에서 서면에 의한 의결권의 행사 조항 삭제를 포함한 정관 일부 변경 안건이 가결되었습니다.

주3) 2022.03.11 이사회 개별의결로 전자투표제를 도입하여 2022.03.28 개최된 제20기 정기주주총회에 전자투표제를 실시하였습니다.

주4) 2023.03.27 개최 예정인 제21기 정기주주총회에서 집중투표제 도입 여부 변경과 관련된 정관 변경 안건을 상정할 예정입니다.

나. 소수주주권

당사는 공시대상기간 중 소수주주권의 행사 사실이 존재하지 않습니다.

다. 경영권 경쟁

당사는 공시대상기간 중 경영권과 관련하여 경쟁이 발생한 사실이 없습니다.

라. 의결권 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	17,330,000	-
	우선주	-	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	1,519,141	자기주식
	우선주	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C)	보통주	-	-
	우선주	-	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	보통주	15,810,859	-
	우선주	-	-

마. 주식사무

구분	내용

정관상 신주인수권의 내용	제 9조 (신주인수권) ① 회사의 주주는 신주발행에 있어서 그가 소유한 주식수에 비례하여 신주의 배정을 받을 권리를 가진다. ② 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 경우에는 이사회의 결의로 주주 외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 1. 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 일반공모의 방식으로 신주를 발행하는 경우 2. 상법 제340조의2의 규정에 의하여 주식매수선택권의 행사로 인하여 신주를 발행하는 경우 3. 근로복지기본법 기타 관련 법령에 따라 우리사주조합원에게 신주를 우선 배정하는 경우 4. 발행주식총수의 100분의 20을 초과하지 않는 범위 내에서 긴급한 자금의 조달을 위하여 국내・외 기관(기관투자자 및 각종 연기금 포함), 국내・외 법인・개인투자자 등 특정한 자(회사의 주주를 포함한다)에게 신주를 발행하는 경우 5. 발행주식총수의 100분의 20을 초과하지 않는 범위 내에서 사업상 중요한 기술도입, 연구개발, 생산, 판매, 자본제휴를 위하여 그 상대방에게 신주를 발행하는 경우 ③ 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의로 정한다. ④ 제2항에 따라 신주를 배정하는 경우 상법 제416조제1호, 제2호, 제2호의2, 제3호 및 제4호에서 정하는 사항을 납입기일 2주 전까지 주주에게 통지하거나 공고하여야 한다. 다만, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제165조의9에 따라 주요사항보고서가 납입기일의 1주일전까지 금융위원회 및 거래소에 공시된 경우 그 통지 및 공고를 갈음할 수 있다. ⑤ 제2항 각 호 중 어느 하나의 규정에 의해 신주를 발행할 경우 발행할 주식의 종류와 수 및 발행가격 등은 이사회의 결의로 정한다. ⑥ 회사는 신주를 배정하는 경우 그 기일까지 신주인수의 청약을 하지 아니하거나 그 가액을 납입하지 아니한 주식이 발생하는 경우에 그 처리방법은 관련 법령에서 정하는 바에 따라 이사회 결의로 정한다. ⑦ 회사는 신주를 배정하면서 발생하는 단주에 대한 처리방법은 이사회의 결의로 정한다.		
결산일	12월 31일	정기주주총회	매결산기
주주명부 폐쇄시기	제20조 (주주명부의 폐쇄 및 기준일) ① 회사는 매년 12월 31일 최종의 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 결산기에 관한 정기주주총회에서 권리를 행사할 주주로 한다. 다만, 회사는 의결권을 행사하거나 배당을 받을 자 기타 주주 또는 질권자로서 권리를 행사할 자를 정하기 위하여 이사회 결의로 일정한 기간을 정하여 주주명부의 기재변경을 정지하거나 일정한 날에 주주명부에 기재된 주주 또는 질권자를 그 권리를 행사할 주주 또는 질권자로 볼 수 있다. ② 회사가 제1항의 기간 또는 날을 정하는 경우 3개월을 경과하지 아니하는 일정한 기간을 정하여 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지하거나, 3개월 내로 정한 날에 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 권리를 행사할 주주로 할 수 있다. ③ 회사가 제1항의 기간 또는 날을 정한 때에는 그 기간 또는 날의 2주간 전에 이를 공고하여야 한다.		
명의개서대리인	KB국민은행 증권대행부		
공고방법	회사의 인터넷 홈페이지(http://www.refine.co.kr) 또는 매일경제신문에 게재		

바. 주주총회 의사록 요약

개최일자	구분	의안내용	가결 여부
2022.03.28	정기 주주총회	제 1호 의안 : 제20기(2021년도) 재무제표 및 연결재무제표 승인의 건 제 2호 의안 : 정관 일부 변경의 건 제 3호 의안 : 사내이사 선임의 건 제 4호 의안 : 이사 보수한도 승인의 건 제 5호 의안 : 감사 보수한도 승인의 건	가결 가결 가결 가결 가결
2021.03.29	정기 주주총회	제 1호 의안 : 정관 일부 변경의 건 제 2호 의안 : '재무상태표 등' 및 '부속명세서' 승인의 건 제 3호 의안 : 감사 보수한도 승인의 건 제 4호 의안 : 이사 보수한도 승인의 건 제 5호 의안 : 이사 선임의 건	가결 가결 가결 가결 가결
2021.02.22	임시 주주총회	제 1호 의안 : 정관 변경의 건	가결
2021.01.22	임시 주주총회	제 1호 의안 : 감사 선임의 건	가결
2020.12.30	임시 주주총회	제 1호 의안 : 정관 일부 변경의 건 제 2호 의안 : 임원퇴직금지급규정 개정의 건 제 3호 의안 : 주주총회운영규정 제정의 건 제 4호 의안 : 이사 선임의 건 제 5호 의안 : 사외이사 선임의 건 제 6호 의안 : 감사 선임의 건	가결 가결 가결 가결 가결 가결
2020.07.10	임시 주주총회	제 1호 의안: 이사 선임의 건	가결
2020.03.26	정기 주주총회	제 1호 의안 : 재무상태표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서(안) 승인의 건 제 2호 의안 : 이사 보수한도 승인의 건	가결 가결

VII. 주주에 관한 사항

1. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
이창섭	본인	보통주	1,705,000	9.84	1,705,000	9.84	-
이길재	임원	보통주	1,737,564	10.03	1,737,564	10.03	-
김완태	임원	보통주	1,637,500	9.45	1,637,500	9.45	-
황세은	임원	보통주	150,000	0.87	150,000	0.87	-
박병양	임원	보통주	35,720	0.21	35,720	0.21	-
계		보통주	5,265,784	30.39	5,265,784	30.39	-
		우선주	-	-	-	-	-

주) 상기 지분율은 2022년 12월 31일 기준 발행주식총수 17,330,000주 대비 비율입니다.

나. 최대주주의 주요경력

성명 (생년월일)	직책	주요 경력	비고
이창섭 (70.01.23)	대표이사	서울대학교 응용생물화학부('95) 건국대학교 부동산대학원('07) 현대종합상사㈜(現 현대코퍼레이션)('95.08~'96.05) 한국감정원(現 한국부동산원) 과장('96.08~'02.06) ㈜리파인('02.07~현재)	-

2. 최대주주 변동내역

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 주, %)

변동일	최대주주명	소유주식수	지분율	변동원인	비 고
2020년 07월 20일	이창섭	1,705,000	13.12	주식양수도 계약	주2)
2020년 07월 20일	이길재	1,705,000	13.12	주식양수도 계약	주2)
2021년 08월 20일	이창섭	5,047,500	38.83	공동목적보유확약	주3)
2021년 11월 04일	이창섭	5,197,500	29.99	특수관계인 추가	주4)

2021년 11월 16일	이창섭	5,230,064	30.18	특수관계인 장내매수	주5)
2021년 12월 28일	이창섭	5,265,784	30.39	특수관계인 및 공동목적보유확약 추가	주6)

주1) 상기 주식수는 2021년 2월 액면분할 반영 후 액면가 100원 기준입니다.

주2) 기존 최대주주인 최재규 전 대표이사는 2020년 7월 퇴직하면서 보유주식 63,400주 가운데 53,000주를 20인의 개인주주에게 매각하였습니다.

주3) 경영권 안정을 위해 이길재 상무이사(당시 각자 대표이사) 소유주식(1,705,000주)과 김완태 이사 소유주식(1,637,500주)에 대하여 상장 이후 3년간 이창섭 대표이사에게 의결권을 위임하고 매각을 제한하는 공동목적보유확약을 체결하였습니다.

주4) 특수관계인 황세은 상무이사(150,000주) 추가(관련공시: 주식등의대량보유상황보고서, 2021.11.04)

주5) 최대주주의 특수관계인인 이길재 상무이사가 32,564주를 장내매수하였습니다.

주6) 박병양 상무이사에게 상여금으로 지급된 35,720주에 대하여 추가 공동목적보유확약을 체결하였습니다.

3. 주식의 분포

가. 주식소유현황

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5% 이상 주주	이창섭	1,705,000	9.84	-
	이길재	1,737,564	10.03	-
	김완태	1,637,500	9.45	-
우리사주조합		90,105	0.52	-

나. 소액주주현황

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 주)

구 분	주주			소유주식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	20,991	21,006	99.93	6,883,219	15,810,859	43.53	-

주1) 상기 소액주주현황은 금융감독원 기업공시서식 작성기준에 따라 2022년 12월 31일 현재 의결권 있는 발행주식 총수의 100분의 1에 미달하는 주식수를 소유한 주주를 기준으로 작성되었습니다.(특수관계인 중 1%에 미달하는 주주 포함)

주2) 상기 전체 주주수는 의결권 있는 발행주식의 소유 주주수이며, 총발행주식수는 의결권 있는 발행주식 총수입니다.

주3) 상기 주주수 및 주식수는 2022년 12월 31일 현재 주주명부 기준이며, 명부상 한 명의 주주가 여러 개의 계좌를 보유한 경우에는 주주명부에 등재된 인원수(계좌수) 기준으로 집계하였습니다.

4. 주가 및 주식거래실적

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 원, 주)

종류			'22.7월	'22.8월	'22.9월	'22.10월	'22.11월	'22.12월
보통주	주가	최고	11,900	11,400	10,350	8,200	8,000	9,230
		최저	10,800	10,200	8,610	7,150	7,190	7,000
		평균	11,307	10,795	9,570	7,592	7,763	7,918
	거래량	최고	102,125	113,658	85,638	186,267	42,698	6,199,941
		최저	10,767	12,728	10,191	1,743	5,286	4,988
		월간	808,634	840,310	810,525	796,965	357,460	9,756,915

주) 주가는 해당 일자의 종가 기준이며, 최고/최저 거래량은 일거래량 기준입니다.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

가. 등기임원 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
이창섭	남	1970.01	대표이사	사내이사	상근	경영총괄업무	서울대학교 응용생물화학부 졸업('95) 건국대학교 부동산대학원 ('07) 현대종합상사('95.8~'96.5) 한국감정원('96.8~'02.6) ㈜리파인('02.7~현재)	1,705,000	-	본인	19년 5개월	2024.03.30
이길재	남	1968.11	상무이사	사내이사	상근	CCO (최고내부통제책임자)	한양대학교 행정학과 ('93) 한국감정원('96.8~'02.6) ㈜리파인('02.7~현재)	1,737,564	-	특수관계인	19년 5개월	2024.03.30
황세은	남	1973.12	상무이사	사내이사	상근	CMO (최고마케팅책임자), 마케팅전략본부장	인하대학교 수학과 ('00) 건국대학교 부동산대학원 ('17) 강원대학교 부동산학 박사 수료('20) Stewart Korea, Ltd.('03.10~'06.5) ㈜리파인('06.11~현재)	150,000	-	특수관계인	2년 5개월	2023.07.09
박병양	남	1974.10	상무이사	사내이사	상근	CFO (최고재무책임자), 경영총괄본부장	인하대학교 법학과('00) 인하대학교 교육대학원 일반사회교육석사('04~'17) 동원증권㈜('99~'00) 미래에셋증권㈜('00~'03) LG증권㈜('03~'05) ㈜GS스포츠('05~'07) KB증권㈜('07~'08) 도이치증권㈜('08~'18) 아스트라자산운용㈜('19~'20) ㈜리파인('20.12~현재)	35,720	-	특수관계인	2년	2025.03.28
김완태	남	1970.06	이사	사내이사	상근	CSO (최고전략책임자)	한양대학교 경영학과('95) 현대증권㈜('99~'01) 맥쿼리증권('10.9~'13) ㈜리파인('16.6~현재)	1,637,500	-	특수관계인	6년 6개월	2023.12.29

이옥	여	1964.08	이사	사외이사	비상근	사외이사	고려대학교 법학과 졸업('86) 한양대학교 행정대학원 석사('05) 서울지검 동부지청 검사('98) 서울지방검찰청 형사7부장 검사('09) 김&장 법률사무소 변호사('10~현재) ㈜리파인('20.12~현재)	-	-	-	2년	2023.12.29
황삼청	남	1965.02	이사	사외이사	비상근	사외이사	서울대학교 컴퓨터공학과('88) 한국과학기술원 전산학과 박사 수료('94) 삼성전자㈜ 무선사업부('04.3~'07.6) 네이버㈜('07.6~'11.5) Netschool('11.6~현재) ㈜리파인('20.12~현재)	-	-	-	2년	2023.12.29
이창훈	남	1969.01	감사	감사	상근	감사	성균관대학교 무역학과('93) 미래에셋증권㈜('04.3~'14.12) ㈜리파인('21.1~현재)	-	-	-	1년 11개월	-

주1) 정관 제41조에 의거 이사의 임기는 3년으로 하되 그 임기가 최종의 결산기 종료 후 당해 결산기에 관한 정기주주총회 전에 만료될 경우에는 그 총회의 종결시까지 그 임기가 연장됩니다.

주2) 감사의 임기는 취임 후 3년 내의 최종 결산기에 관한 정기주주총회의 종결시까지입니다.

나. 등기임원 선임 후보자 및 해임 대상자 현황

(기준일 : 2023년 03월 17일)

구분	성명	성별	출생년월	사외이사 후보자 해당여부	주요경력	선・해임 예정일	최대주주와의 관계
선임	김완태	남	1970.06	사내이사	한양대학교 경영학과('95) 현대증권㈜('99~'01) 맥쿼리증권('10.9~'13) ㈜리파인('16.6~현재)	2023.03.27	특수관계인 (임원)
선임	황세은	남	1973.12	사내이사	인하대학교 수학과 ('00) 건국대학교 부동산대학원 ('17) 강원대학교 부동산학 박사 수료('20) Stewart Korea, Ltd.('03.10~'06.5) ㈜리파인('06.11~현재)	2023.03.27	특수관계인 (임원)
선임	이옥	여	1964.08	사외이사	고려대학교 법학과 졸업('86) 한양대학교 행정대학원 석사('05) 서울지검 동부지청 검사('98) 서울지방검찰청 형사7부장 검사('09) 김&장 법률사무소 변호사('10~현재) ㈜리파인('20.12~현재)	2023.03.27	-

선임	황삼청	남	1965.02	사외이사	서울대학교 컴퓨터공학과('88) 한국과학기술원 전산학과 박사 수료 ('94) 삼성전자㈜ 무선사업부('04.3~'07.6) 네이버㈜('07.6~'11.5) Netschool('11.6~현재) ㈜리파인('20.12~현재)	2023.03.27	-

주1) 사내이사 및 사외이사 재선임 관련 사항은 임기 만료 전 임기 조정을 위하여 재선임하는 건입니다.

주2) 보고서 제출일 이후 개최 예정인 제21기 정기주주총회의 안건으로, 향후 정기주주총회에서 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

다. 미등기임원 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
김태중	남	1971.02	이사대우	미등기	상근	경영기획부 및 인사총무부장	서강대학교 독어독문학과('96) 젠워스 모기지 인슈어런스 코포레이션 ('05.01~'17.12) ㈜리파인('18.02~현재)	-	-	-	8개월	-
김경진	여	1980.03	이사대우	미등기	상근	사업운영본부장	성신여자대학교 컴퓨터정보공학과('04) 건국대학교 부동산대학원('21.08~현재) LIG손해보험(現 KB손해보험)('08.6~'09.11) ㈜리파인('12.03~현재)	6,072	-	-	8개월	-
김진우	남	1978.01	이사대우	미등기	상근	신사업전략팀 이사	인천대학교 전자공학과('03) 서울시립대학교 부동산학과 석사('16) 강원대학교 부동산학과 박사('20) 한성에코넷/에코카('04~'08) 콜드웰뱅커('09~'10) 한화에스테이트('10~'16) KB국민카드('16~'22) ㈜리파인('22.05~현재)	181	-	-	7개월	-
오진만	남	1974.07	이사대우	미등기	상근	IT전략본부장	서울대학교 공업화학과('98) 디지털퓨전('97~'98) 미디어랜드('98~'01) 윈스테크넷('04~'06) 젠워스 모기지 인슈어런스 코포레이션 ('06~'14) 퍼스트어메리칸권원보험('15~'19) ㈜리파인('19~현재)	-	-	-	2개월	-

라. 임원의 겸직 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일)

성 명 (생년월일)	회사명	직책명	담당업무	재직기간	겸직회사와 당사의 관계	비 고
이옥 (64.08.09)	김&장 법률사무소	변호사	변호사	2010~현재	없음	-
황삼청 (65.02.15)	Netschool	대표	CEO	2011.06~현재	없음	-

마. 직원 등 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 천원)

직원									소속 외 근로자			비고
사업부문	성별	직 원 수				합 계	평 균 근속연수	연간급여 총 액	1인평균 급여액	남	여	계	
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자									
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)								
전체	남	85	-	1	-	86	4년	4,335,976	52,427	-	-	-	-
전체	여	140	-	-	-	140	4년 8개월	5,991,431	45,908				-
합 계		225	-	1	-	226	4년 5개월	10,327,407	48,434				-

주) 연간급여총액은 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지 지급액의 합계입니다.

바. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 천원)

구 분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	4	391,211	97,803	-

주1) 인원수는 작성기준일 현재 재임 중인 임원 기준이며, 4월 말 임명된 김태중, 김경진 이사대우와 5월 말에 신규입사한 김진우 이사대우 및 11월 초 임명된 오진만 이사대우가 포함되어 있습니다.

주2) 1인평균 급여액은 기업공시서식 작성기준에 따라 월별 평균 급여액의 합을 기재하였습니다.

2. 임원의 보수 등

<이사・감사 전체의 보수현황>

가. 주주총회 승인금액

(단위 : 천원)

구 분	인원수	주주총회 승인금액	비고
등기이사	7	2,000,000	-
감사	1	100,000	-

나. 보수지급금액

(1) 이사・감사 전체

(단위 : 천원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
8	1,715,511	214,439	-

주) 상기 보수지급금액은 보고서 작성기준일 현재 재임중인 이사·감사 기준이며, 제20기 정기주주총회(2022.03.28)에서 신규 선임된 박병양 사내이사의 보수가 포함되어 있습니다.

(2) 유형별

(단위 : 천원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	5	1,624,101	324,820	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	2	52,940	26,470	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	38,470	38,470	-

다. 이사・감사의 보수지급기준

당사는 상법 및 정관에 의거하여 주주총회 결의를 통해 이사 및 감사의 보수한도를 책정하고 있으며, 주주총회에서 승인된 보수한도 범위 내에서 담당업무, 위임업무 수행결과 등을 감안하여 집행하고 있습니다.

<보수지급금액 5억원 이상인 이사・감사의 개인별 보수현황>

가. 개인별 보수지급금액

(단위 : 천원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

나. 산정기준 및 방법

(단위 : 천원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
-	근로소득	급여	-	-
		상여	-	-
		주식매수선택권 행사이익	-	-
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득		-	-

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

가. 개인별 보수지급금액

(단위 : 천원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

나. 산정기준 및 방법

(단위 : 천원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
-	근로소득	급여	-	-
		상여	-	-
		주식매수선택권 행사이익	-	-
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득		-	-

IX. 계열회사 등에 관한 사항

가. 계열회사의 현황

당사는 공정거래법상의 출자총액제한 기업집단 또는 상호출자제한 기업집단에 해당하지 않으며, 보고서 작성일 기준 1개의 국내 비상장 계열회사를 두고 있습니다.

(1) 계열회사 현황(요약)

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
-	-	1	1

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

(2) 계통도

당사는 보고서 작성기준일 현재 K&J손해보험㈜의 지분율 40%를 보유하고 있습니다.

(3) 계열회사간 임원 겸직현황

당사는 보고서 작성기준일 현재 계열회사간 임원 겸직현황이 없습니다.

나. 타법인 출자현황

【타법인출자 현황(요약)】

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 천원)

출자 목적	출자회사수			총 출자금액			
	상장	비상장	계	기초 장부 가액	증가(감소)		기말 장부 가액
					취득 (처분)	평가 손익	
경영참여	-	-	-	368,203	-368,203	-	-
일반투자	-	-	-	-	-	-	-
단순투자	-	3	3	349,985	500,000	-	849,985
계	-	3	3	718,188	131,797	-	849,985

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

X. 대주주 등과의 거래내용

가. 대주주등에 대한 신용공여 등

당사는 보고서 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 대주주와의 자산양수도 등

당사는 보고서 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

다. 대주주와의 영업거래

당사는 보고서 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

라. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래

당사는 보고서 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용 진행 및 변경사항

당사는 보고서 제출일 현재 해당사항이 없습니다.

2. 우발부채 등에 관한 사항

가. 중요한 소송사건

보고기간말 현재 당사의 계류 중인 소송은 다음과 같습니다.

계류법원	원고	피고	소송내용	소송가액(천원)
서울중앙법원	농협은행 주식회사	(주)리파인	손해배상청구	243,467

동 소송등의 최종 결과 및 영향은 합리적으로 예측할 수 없으며, 회사의 경영진은 회사의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 판단하고 있습니다.

나. 그 밖의 우발채무 등

그 밖의 우발채무 등은 본 보고서 「Ⅲ. 재무에 관한 사항 - 5. 재무제표 주석 - 32. 우발부채와 약정사항」 등을 참조 바랍니다.

3. 제재 등과 관련된 사항

당사의 공시대상기간 중 제제현황은 다음과 같습니다.

일자	제재기관	대상자	조치 내용	금액	이행현황	사유	근거법령
'21.04.15	삼성세무서	㈜리파인	법인세 경정결정	법인세 21백만원	법인세 납부 완료	2019년 법인사업자 통합조사	「국세기본법」 제81조의12 및 같은 법 시행령 제63조의13

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

가. 중소기업기준 검토표

■법인세법 시행규칙 [별지 제51호서식] <개정 2022. 03. 18>　　(4쪽 중 제1쪽)

※ 제3쪽의 작성방법을 읽고 작성해 주시기 바랍니다.

사업연도	2022.01.01 - 2022.12.31	중소기업 등 기준검토표	법 인 명	주식회사 리파인
			사업자등록번호	120-86-40033

구분		①요 건	②검 토 내 용	③적합 여부	④적정 여부
중기업	㉮ 사업요건	○「조세특례제한법 시행령」 제29조 제3항에 따른 소비성 서비스업에 해당하지 않는 사업	구분 / 업태별 | 기준경비율코드 | 사업수입금액 (01) (정보통신업)업 | (04) 724000 | (07) 66,077,908,851 (02) ( )업 | (05) | (08) (03) 그밖의 사업 | (06) | (09) 계 | | 66,077,908,851	(17) 적합(Y) 부적합(N)	(26)
	㉯ 규모요건	○아래요건 ①, ②를 동시에 충족할 것 ①매출액이 업종별로 「중소기업기본법 시행령」 별표1의 규모기준('평균매출액등'은 '매출액'으로봄) 이내일 것 ②출업제도 -자산총액 5천억원 미만	가. 매출액 - 당 회사 (10) (550.8 억원) - 「중소기업기본법시행령」 별표1의 규모기준(11) (800 억원) 이하 나. 자산총액(12) (1,522.9 억원)	(18) 적합(Y) 부적합(N)	적(Y)
	㉰ 독립성요건	「조세특례제한법 시행령」 제2조제1항제3호에 적합한 기업일것	・「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제14조제1항에 따른 상호출자제한기업집단등에 속하는 회사 또는 같은 법 제14조의3에 따라 상호출자제한기업집단등의 소속회사로 편입·통지된 것으로 보는 회사에 해당하지 아니할 것 ・자산총액 5천억원 이상인 법인이 주식등의 30퍼센트 이상을 직·간접적으로 소유한 경우로서 최다출자자인 기업이 아닐 것 ・「중소기업기본법 시행령」 제2조제3호에 따른 관계기업에 속하는 기업으로서 같은 영 제7조의4에 따라 산정한 매출액이 「조세특례제한법 시행령」 제2조제1항제1호에 따른 중소기업기준(㉯의①기준) 이내일 것	(19) 적합(Y) 부적합(N)	부(N)
	㉱ 유예기간	①중소기업이 규모의 확대 등으로 ㉯의 기준을 초과하는 경우 최초 그 사유가 발생한 사업연도와 그 다음 3개사업연도까지 중소기업으로 보고 그 후에는 매년마다 판단 ②「중소기업기본법 시행령」 제3조제1항 제2호, 별표1 및 별표2의 개정으로 중소기업에 해당하지 아니하게 되는 때에는 그 사유가 발생한 날이 속하는 사업연도와 그 다음 3개 사업연도까지 중소기업으로 봄	○사유발생 연도(13) (년)	(20) 적합(Y) 부적합(N)	
소기업		㉲사업요건 및 독립성요건을 충족할 것	중소기업 업종(㉮)을 주된사업으로 영위하고, 독립성요건(㉰)을 충족하는지 여부	(21) (Y) (N)	(27) 적(Y) 부(N)
		㉳자산총액이 5천억원 미만으로서, 매출액이 업종별로 「중소기업기본법 시행령」 별표3의 규모기준 ('평균매출액등'은 '매출액'으로 본다) 이내일 것	○매출액 - 당 회사 (14) (550.8 억원) - 「중소기업기본법 시행령」 별표3의 규모기준(15) (50.0 억원) 이하	(22) (Y) (N)	

210㎜×297㎜[백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡]

(3쪽 중 제2쪽)

구분	①요 건	②검 토 내 용				③적합 여부	④적정 여부
중견기업	㈀「조세특례제한법」 상 중소기업 업종을 주된 사업으로 영위할 것	중소기업이 아니고, 중소기업 업종 ㈀을 주된사업으로 영위하는지 여부				(23) (Y) (N)	(28) 적 (Y)
	㈁소유와 경영의 실질적인 독립성이 「중견기업 성장촉진 및 경쟁력 강화에 관한 특별법 시행령」 제2조제2항제1호에 적합할 것	·「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제31조제1항에 따른 상호출자제한기업집단등에 속하는 회사에 해당하지 아니할 것 ·「독점규제 및 공정거래에 관한 법률 시행령」 제38조제2항에 따른 상호출자제한기업집단 지정기준인 자산총액 이상인 법인이 주식등의 30%이상을 직·간접적으로 소유한 경우로서 최다 출자자인 기업이 아닐 것 (「중견기업 성장촉진 및 경쟁력 강화에 관한 특별법 시행령」 제2조제3항에 해당하는 기업은 제외)				(24) (Y) (N)	
	㈂직전 3년 평균 매출액이 다음의 중견기업 대상 세액공제 요건을 충족할 것 ①중소기업 등 투자세액공제(「조세특례제한법」 제6조제1항) : 1천6백억원 미만(신규상장 중견기업에 한함) ②연구·인력개발비에 대한 세액공제(「조세특례제한법」 제10조제1항제1호가목괄호2) : 5천억원 미만 ③기타 중견기업 대상 세액공제 : 3천억원 미만	직전 3년 과세연도 매출액의 평균금액				(25) (Y) (N)	부 (N)
		직전 3년	직전 2년	직전 1년	평균		
		0.0 억원	0.0 억원	0.0 억원	0.0 억원		

나. 합병등의 사후정보

구분	종료일	상대방	계약금액	대상자산	양수목적
자산양수	2022.08.17	주식회사 청담주택건설 서울특별시 송파구 충민로 66, 가든파이브라이프 제8층 에프8020호 대표이사 : 이미영	19,000백만원	서울특별시 송파구 석촌동 52번지 토지 (844.5㎡)	사옥 신축 부지 취득

상기 자산양수는 외부평가시 매출액 등의 예측치를 산출하지 않았기 때문에 전후의 재무사항 비교표는 기재하지 않았습니다. 기타 자세한 사항은 전자공시시스템에 제출한 주요사항보고서(2022.07.12) 및 합병등 종료보고서(2022.08.17)를 참고하시기 바랍니다.

다. 정부의 인증 및 그 취소에 관한 사항

번호	구분	내용	권리자	유효기간		주무관청
				시작일	종료일	
1	인증권	기술혁신형 중소기업(Inno-Biz)	㈜리파인	'22.09.30	'25.09.29	중소벤처기업부
2	인증권	경영혁신형 중소기업(Main-Biz)	㈜리파인	'22.03.27	'25.03.26	중소벤처기업부
3	인증권	정보보호관리체계(ISMS)	㈜리파인	'20.02.12	'23.02.11	한국인터넷진흥원

주) 정보보호관리체계(ISMS)의 유효기간은 '23.02.11부터 '26.02.11까지로 갱신되었습니다.

라. 보호예수 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 주)

주식의 종류	예수주식수	예수일	반환예정일	보호예수기간	보호예수사유	총발행주식수
보통주	5,047,500	2021.10.29	2024.10.29	상장일로부터 3년	공동목적보유확약	17,330,000

보통주	35,720	2021.12.29	2024.10.29	상장일로부터 3년	공동목적보유확약 대상 추가	17,330,000

XII. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(단위 : 천원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
-	-	-	-	-	-	-

2. 계열회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	-	-	-
		-	-
비상장	1	K&J손해보험중개㈜	110111-7043419
		-	-

3. 타법인출자 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2022년 12월 31일) (단위 : 천원, 주, %)

법인명	상장 여부	최초취득일자	출자 목적	최초취 득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
					수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
								수량	금액						
㈜빅밸류	비상장	2019.07.12	단순투자	150,000	51,970	1.26	149,985	-	-	-	51,970	1.22	149,985	2,895,628	-1,898,295
K&J손해보험중개㈜	비상장	2019.06.26	단순투자	200,000	20,000	40	200,000	-	-	-	20,000	40	200,000	283,734	-2,539
㈜네이텀	비상장	2020.11.02	경영참가	500,000	100,000	100	368,203	-100,000	-368,203	-	-	-	-	494,434	51,420
에이에프-키움 MEMS 센서 신기술사업투자조합	비상장	2022.04.27	단순투자	500,000	-	-	-	500,000,000	500,000	-	500,000,000	17.54	500,000	2,809,224	-41,406
합 계					171,970	-	718,188	499,900,000	131,797	-	500,071,970	-	849,985	-	-

주1) ㈜네이텀은 2022년 5월 25일 청산함에 따라 청산시점의 재무현황으로 최근 사업연도의 재무현황을 작성하였습니다.

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

당사는 보고서 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

2. 전문가와의 이해관계

당사는 보고서 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.