

**PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT Tbk.**

Laporan Keuangan  
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal  
pada tanggal 31 Desember 2022  
beserta Laporan Auditor Independen

*Financial Statements  
for the years ended  
December 31, 2022  
with Independent Auditors' Report*

**DAFTAR ISI /  
TABLE OF CONTENTS**

	<u>Halaman / page</u>	
<b>Surat Pernyataan Direksi</b>		<b><i>Directors' Statement Letter</i></b>
<b>Laporan Auditor Independen</b>		<b><i>Independent Auditors' Report</i></b>
Laporan Posisi Keuangan	1 - 2	<i>Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	3	<i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas	4	<i>Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas	5	<i>Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan	6 - 63	<i>Notes to The Financial Statement</i>



**SARASWANTI**

## PT Saraswanti Indoland Development Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB  
ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2022**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER  
RELATING TO THE RESPONSIBILITY  
ON THE FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2022**

### PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT, TBK

Kami yang bertanda tangan dibawah ini / *We the undersigned:*

- Nama / *Name* : Bogat Agus Riyono  
Alamat kantor / *Office Address* : Jalan Palagan Tentara Pelajar KM7, Sariharjo, Ngaglik, Kab. Sleman.  
Alamat domisili, sesuai KTP / *Domicile as stated in ID card* : Pogung Baru A-5, RT 018, RW 052, Desa Sindudadi, Mlati.  
Nomor telepon / *Phone Number* : +62274-883866  
Jabatan / *Position* : Direktur Utama / *President Director*
- Nama / *Name* : Gentina Ratna Octanti  
Alamat kantor / *Office Address* : Jalan Palagan Tentara Pelajar KM7, Sariharjo, Ngaglik, Kab. Sleman.  
Alamat domisili, sesuai KTP / *Domicile as stated in ID card* : Villa Candi Gebang A-3, Jetis, RT 006, RW 044, Wedomartani, Ngemplak.  
Nomor telepon / *Phone Number* : +62274-883866  
Jabatan / *Position* : Direktur Keuangan / *Finance Director*

Menyatakan bahwa / *State that:*

- Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan; 1. *Responsible for the preparation and presentation of the financial statements;*
- Laporan Keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku umum di Indonesia; 2. *The financial statement has been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK);*
- a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar; 3. a. *All information combined in the financial statements is complete and correct;*  
b. Laporan Keuangan Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. b. *The financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts;*
- Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan. 4. *Responsible for the Company's internal control system.*
- Bertanggung jawab atas kepatuhan terhadap ketentuan dan peraturan yang berlaku. 5. *Responsible for compliance with applicable laws and regulations.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement letter is made truthfully.*

Atas nama dan mewakili Direksi / *For and on behalf of the Board of Directors*

Yogyakarta, 21 Maret 2023 / *March 21, 2023*

Bogat Agus Riyono

Direktur Utama / *President Director*

Gentina Ratna Octanti

Direktur Keuangan / *Finance Director*

**A MEMBER OF SARASWANTI GROUP**

OFFICE: Mataram City, Jl. Palagan Tentara Pelajar Km 7. Sleman, Yogyakarta 55581, PHONE. +6274 - 4462345, +6274-883866  
E-Mail: swid@saraswanti.com WEBSITE: www.saraswantiproperty.com



# Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS  
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

No. : 00345/2.1133/AU.1/05/0345-2/1/III/2023

## LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi  
**PT Saraswanti Indoland Development Tbk**

### Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Saraswanti Indoland Development, Tbk. ("Perusahaan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

### Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan pada laporan kami. Kami independen terhadap Perusahaan berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

*The Shareholders, Board of Commissioners and Director  
**PT Saraswanti Indoland Development Tbk***

### Opinion

*We have audited the financial statements of PT Saraswanti Indoland Development, Tbk. ("the Company"), which comprise the statement of financial position as at December 31, 2022, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.*

*In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at December 31, 2022, and its financial performance and its cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

### Basis for Opinion

*We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.*

UOB Plaza 42nd & 30th Floor • Jl. MH. Thamrin Lot 8-10 • Central Jakarta 10230 Indonesia  
Tel +62 21 29932121 (Hunting) +62 21 3144003 • Email: jkl-office@pkfhadiwinata.com • www.pkfhadiwinata.com

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.





# Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS  
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

## Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan periode ini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Berikut adalah uraian atas hal audit utama yang kami identifikasi dalam audit kami.

### Ketepatan pengakuan pendapatan pada periode akuntansi yang sesuai

Merujuk pada Catatan 2p (Ikhtisar kebijakan akuntansi yang signifikan atas pengakuan pendapatan dan beban) pada laporan keuangan.

Perusahaan mengadakan berbagai persyaratan kontrak dengan pelanggan dalam menjual produk properti mereka. Hal ini mungkin melibatkan atau tidak melibatkan kewajiban dari Perusahaan untuk menanggung penanganan dan pemrosesan penyerahan terkait produk properti. Perusahaan mengakui pendapatan untuk setiap kewajiban pelaksanaan atau janji dalam kontrak, ketika Perusahaan mengalihkan kendali atas produk atau jasa kepada pelanggan, yang biasanya terjadi ketika pelanggan memiliki kewajiban saat ini untuk membayar kepada Perusahaan, atau telah memperoleh kepemilikan fisik atau memperoleh hak legal atau memperoleh risiko dan manfaat kepemilikan barang, dan/atau penyelesaian dan lain-lain.

Identifikasi setiap kewajiban kinerja dalam kontrak memerlukan analisis manajemen yang terperinci dalam hal menilai semua janji yang dibuat dalam kontrak dengan pelanggan. Selanjutnya, penentuan apakah Perusahaan telah mengalihkan kendali atas barang dan jasa membutuhkan pertimbangan manajemen yang signifikan dalam mempertimbangkan semua persyaratan kontrak, implikasi hukum dan praktik yang lazim dan diterima dalam bisnis properti. Pengakuan pendapatan barang dan jasa mungkin atau mungkin tidak terjadi pada titik waktu yang sama dan bergantung pada penilaian di atas.

UOB Plaza 42nd & 30th Floor • Jl. MH. Thamrin Lot 8-10 • Central Jakarta 10230 Indonesia  
Tel +62 21 29932121 (Hunting) +62 21 3144003 • Email: jkt-office@pkfhadiwinata.com • www.pkfhadiwinata.com

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.

## Key Audit Matters

*Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.*

*The following are the key audit matters that we identified in our audit.*

### Propriety of revenue recognition in their appropriate accounting periods

*Refer to Note 2p (Summary of significant accounting policies on revenue and expense recognition) to the financial statements.*

*The Company enters into various contract terms with customers in selling their property products. This may or may not involve an obligation on the part of the Company to assume the handling and processing of the product related property deliverables. The Company recognizes revenue for each performance obligation or contractual promise, when the Company transfers control of the product or service to the customer, which usually occurs when the customer has a present obligation to pay the Company, or has obtained physical ownership or obtained legal rights or acquired the risks and benefits of ownership of goods, and/or settlement and others.*

*Identification of each performance obligation in the contract requires detailed management analysis in terms of assessing all promises made in contracts with customers. Furthermore, determining whether the Company has transferred control of goods and services requires significant management judgment in considering all contractual terms, legal implications and practices that are customary and accepted in the property business. The recognition of goods and services revenue may or may not occur at the same point in time and depends on the above assessments.*



# Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS  
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

Karena kompleksitas di atas dan area yang sangat memerlukan pertimbangan terkait dengan pengakuan pendapatan dan implikasinya terhadap waktu pengakuan pendapatan untuk setiap kewajiban pelaksanaan, kami menganggap ketepatan pengakuan pendapatan dalam periode akuntansi yang sesuai sebagai hal utama audit.

## Respon audit:

Kami telah membaca contoh kontrak pendapatan dengan pelanggan Perusahaan dan mengevaluasi manajemen dalam mengidentifikasi janji atau kewajiban pelaksanaan dengan membandingkan identifikasi manajemen atas kewajiban pelaksanaan tersebut dengan janji yang disepakati dengan kontrak pendapatan.

Berdasarkan pengambilan sampel, kami telah menilai secara kritis kontrak dengan pelanggan untuk menentukan waktu pengakuan pendapatan dari setiap kewajiban pelaksanaan dengan menguji kapan kendali berpindah ke pelanggan berdasarkan persyaratan penyerahan yang disetujui oleh Perusahaan dalam kontrak mereka dengan pelanggan.

Kami telah memeriksa sampel transaksi penjualan yang terjadi sebelum dan sesudah akhir periode pelaporan dengan verifikasi persyaratan penyerahan kontrak, dokumen penyerahan, penerimaan pelanggan, dan menilai apakah pendapatan telah diakui dalam periode akuntansi yang sesuai.

## Penilaian dan klasifikasi persediaan dan aset tetap

Merujuk pada Catatan 2g dan 2j (Ikhtisar kebijakan akuntansi yang signifikan atas persediaan dan aset tetap) pada laporan keuangan.

Pada tanggal 31 Desember 2022, jumlah persediaan dan aset tetap-setelah dikurangi akumulasi penyusutan milik Perusahaan masing-masing sebesar Rp144.798.470.088 dan Rp84.499.678.124. Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah, sedangkan aset tetap dinyatakan berdasarkan metode biaya.

*Due to the above complexities and areas that require significant consideration related to revenue recognition and the implications for the timing of revenue recognition for each performance obligation, we consider the timeliness of revenue recognition in the appropriate accounting period to be a key issue for the audit.*

## *Audit response:*

*We have read sample revenue contracts with the Company's customers and evaluated management's identification of performance promises or obligations by comparing management's identification of such performance obligations with promises entered into under revenue contracts.*

*Based on sampling, we have critically assessed contracts with customers to determine the timing of revenue recognition for each performance obligation by examining when control passes to the customer based on the delivery terms agreed by the Company in their contracts with customers.*

*We have examined a sample of sales transactions that occurred before and after the end of the reporting period by verifying the terms of delivery of contracts, delivery documents, acceptance of customers, and assessed whether revenue has been recognized in the appropriate accounting period.*

## Valuation and classification of inventory and fixed assets

*Refer to Note 2g and 2j (Summary of significant accounting policies on inventory and fixed assets) to the financial statements.*

*As of December 31, 2022, the Company's inventories and fixed assets-net of accumulated depreciation, respectively amounting to Rp144,798,470,088 and Rp84,499,678,124. Inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower, while fixed assets are stated based on the cost method.*

UOB Plaza 42nd & 30th Floor • Jl. MH. Thamrin Lot 8-10 • Central Jakarta 10230 Indonesia  
Tel +62 21 29932121 (Hunting) +62 21 3144003 • Email: jkt-office@pkfhadiwinata.com • www.pkfhadiwinata.com

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.





# Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS  
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

Kami fokus pada area ini karena penentuan estimasi nilai realisasi bersih dari persediaan sangat tergantung pada ekspektasi Perusahaan atas harga jual persediaan di masa mendatang. Fluktuasi pada harga properti dan perubahan dari permintaan atas properti dapat menghasilkan penurunan signifikan pada nilai realisasi bersih.

Selain itu, klasifikasi kondotel sebagai persediaan atau aset tetap karena untuk dioperasikan sebagai kamar hotel harus diterapkan secara konsisten sesuai dengan intensi manajemen. Jika intensinya untuk dijual maka diakui sebagai persediaan, sehingga harus ditunjukkan dengan adanya kegiatan pemasaran yang signifikan. Ketidakkonsistensian dalam pengelompokan kondotel sebagai persediaan atau aset tetap, dapat mengakibatkan salah saji persediaan, aset tetap dan beban penyusutannya.

#### Respon audit:

- Kami meriviu penelaahan manajemen mengenai apakah terdapat indikasi penurunan nilai persediaan dan aset tetap Perusahaan. Kami melakukan diskusi dan mempertimbangkan pandangan mereka tentang kemungkinan penurunan nilai persediaan dan aset tetap Perusahaan sehubungan dengan lingkungan ekonomi saat ini.
- Kami fokus pada persediaan dengan penjualan yang lebih lambat dan membandingkan harga jual dengan harga transaksi terbaru dari property sebanding yang terletak dilokasi yang sama dengan proyek Perusahaan.
- Kami mendapatkan pemahaman atas kebijakan Perusahaan sehubungan dengan intensi manajemen terhadap kondotel, apakah untuk dijual atau dioperasikan sebagai kamar hotel. Selain itu, kami mengidentifikasi persediaan unit-unit kondotel yang diakui sebagai persediaan dan menelusuri ke dokumen pemasaran yang relevan atas unit-unit terkait.

*We focused on this area because determination of estimated net realizable value of these inventories is critically dependent upon the Company's expectations of future selling prices. Fluctuations in property prices and changes in demand for the property could lead to a significant decline in the net realizable value.*

*In addition, the classification of condotel as inventory or fixed assets in order to be operated as a hotel room must be applied consistently in accordance with management's intention. If the intention is to be sold then it is recognized as inventory, accordingly it must be indicated by significant marketing activities. Inconsistency in classifying condotel as inventory or fixed assets, may result in misstatement of inventories, fixed assets and their depreciation charges.*

#### Audit response:

- *We reviewed management's assessment on whether there is any indication of the decline in value of the Company inventories and fixed assets. We conducted a discussion with the Company key management and considered their views on possible decline in value of the Company inventories and fixed assets in regard to the current economic environment.*
- *We focused on inventories with slower sales and compared the selling prices to recently transacted price of comparable properties located in the same vicinity as the Company's project.*
- *We have obtained understanding of the Company's policy in relation to management's intention of the condotel, whether to be sold or operated as a hotel room. In addition, we identified inventories of condotel units which recognized as inventories and traced them to the relevant marketing documents of the related units.*

UOB Plaza 42nd & 30<sup>th</sup> Floor • Jl. MH. Thamrin Lot 8-10 • Central Jakarta 10230 Indonesia  
Tel +62 21 29932121 (Hunting) +62 21 3144003 • Email: [jkt-office@pkfhadiwinata.com](mailto:jkt-office@pkfhadiwinata.com) • [www.pkfhadiwinata.com](http://www.pkfhadiwinata.com)

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.



# Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS  
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

## Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan, tetapi tidak termasuk laporan keuangan dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca laporan tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

## Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

## Other Information

*Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the financial statements and our auditors' report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditors' report.*

*Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.*

*In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.*

*When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.*

## Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

*Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

UOB Plaza 42nd & 30th Floor • Jl. MH. Thamrin Lot 8-10 • Central Jakarta 10230 Indonesia  
Tel +62 21 29932121 (Hunting) +62 21 3144003 • Email: jkt-office@pkfhadiwinata.com • www.pkfhadiwinata.com

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.





# Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS  
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Perusahaan atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Perusahaan.

## **Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan**

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

*In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

*Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.*

## **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements**

*Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.*

*As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:*

UOB Plaza 42nd & 30<sup>th</sup> Floor • Jl. MH. Thamrin Lot 8-10 • Central Jakarta 10230 Indonesia  
Tel +62 21 29932121 (Hunting) +62 21 3144003 • Email: [jkt-office@pkfhadiwinata.com](mailto:jkt-office@pkfhadiwinata.com) • [www.pkfhadiwinata.com](http://www.pkfhadiwinata.com)

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.



# Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS  
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Perusahaan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- *Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*

UOB Plaza 42nd & 30th Floor • Jl. MH. Thamrin Lot 8-10 • Central Jakarta 10230 Indonesia  
Tel +62 21 29932121 (Hunting) +62 21 3144003 • Email: [jkt-office@pkfhadiwinata.com](mailto:jkt-office@pkfhadiwinata.com) • [www.pkfhadiwinata.com](http://www.pkfhadiwinata.com)

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.



# Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS  
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

*We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.*

*We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.*

*From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.*

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan**

**Yosef Kresna Budi**

Izin Akuntan Publik/License of Public Accountant No.AP.0345



21 Maret/March 21, 2023



	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan bank	2c,2e,4	71.940.833.468	15.371.438.044	<i>Cash on hand and in banks</i>
Piutang usaha pihak ketiga	2c,2f,5	4.182.451.982	2.337.501.758	<i>Trade receivables - third parties</i>
Piutang lain-lain				<i>Other receivables</i>
Pihak berelasi	2c,2d,6a	-	41.212.707	<i>Related parties</i>
Pihak ketiga	2c,6b	55.958.218	58.899.987	<i>Third parties</i>
Persediaan	2g,7	144.798.470.088	144.440.016.753	<i>Inventories</i>
Uang muka	8	463.539.615	66.897.735	<i>Advanced</i>
Biaya dibayar dimuka	2h,9	767.187.321	1.144.958.039	<i>Prepaid expenses</i>
Pajak dibayar dimuka	2q,28a	2.408.725.532	2.434.174.546	<i>Prepaid taxes</i>
<b>Jumlah aset lancar</b>		<b><u>224.617.166.224</u></b>	<b><u>165.895.099.569</u></b>	<b>Total current assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Aset pajak tangguhan	2q,28f	6.418.342.193	6.432.154.646	<i>Deferred tax assets</i>
Tanah untuk pengembangan	2i,10	909.318.000	5.390.163.430	<i>Land for development</i>
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 78.896.022.749 dan Rp 71.354.671.053 pada tahun 2022 dan 2021	2j,11	84.499.678.124	87.704.008.796	<i>Fixed assets - net off accumulated depreciation of Rp 78,896,022,749 and Rp 71,354,671,053 in 2022 and 2021</i>
Aset hak-guna	2l,12	1.030.132.978	1.104.913.989	<i>Right of use assets</i>
Aset tak berwujud	2k,13	11.564.583	48.862.917	<i>Intangible assets</i>
<b>Jumlah aset tidak lancar</b>		<b><u>92.869.035.878</u></b>	<b><u>100.680.103.778</u></b>	<b>Total non-current assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b><u>317.486.202.102</u></b>	<b><u>266.575.203.347</u></b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.  
*The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as a whole.*

	Catatan/ Notes	2022	2021	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang bank jangka pendek	2c,14	-	10.000.000.000	Short-term bank loan
Utang usaha - pihak ketiga	2c,15	5.465.805.303	8.759.043.550	Trade payable - third parties
Utang lain-lain				Other payables
Pihak berelasi	2c,2d,16a	5.836.901.097	7.001.542.992	Related parties
Pihak ketiga	2c,16b	9.524.477.429	7.740.247.447	Third parties
Biaya yang masih harus dibayar	2c,17	4.351.329.853	2.794.613.459	Accrued expenses
Uang muka pelanggan	18	15.253.653.396	27.488.155.549	Advance from costumres
Deposit pelanggan	19	2.923.909.593	1.791.159.922	Costumer deposit
Utang pajak	2q,28b	2.009.976.694	2.248.516.766	Tax payables
Penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan karyawan	2n,20	223.066.359	150.106.070	Provision for replacement of hotel furniture and equipment, and employees' welfare
Bagian pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Current maturities of long-term debts
Liabilitas sewa	2l,21	405.451.186	278.903.095	Lease liabilities
Utang bank	2c,22	19.620.000.000	14.100.000.000	Bank loan
<b>Jumlah liabilitas jangka pendek</b>		<b>65.614.570.910</b>	<b>82.352.288.850</b>	<b>Total current liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Long-term debts net of current maturities
Liabilitas sewa	2l,21	1.056.692.055	650.889.258	Lease liabilities
Utang bank	2c,22	38.682.000.007	58.502.000.007	Bank loan
Liabilitas imbalan pasca kerja	2o,23	927.563.033	2.261.963.243	Employee benefit liabilities
<b>Jumlah liabilitas jangka panjang</b>		<b>40.666.255.095</b>	<b>61.414.852.508</b>	<b>Total non-current liabilities</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>106.280.826.005</b>	<b>143.767.141.358</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Modal saham - nilai nominal	24	107.700.000.000	100.900.000.000	Capital stock - par value
Tambahan modal disetor - neto	2r,27	75.353.358.446	16.612.973.354	Additional paid-in capital - net
Komponen ekuitas lain	25	(85.217.347)	(67.633.518)	Other equity components
Saldo laba:				Retained earnings:
- Ditentukan penggunaannya	26	3.000.000.000	3.000.000.000	Appropriated -
- Belum ditentukan penggunaannya		25.237.234.998	2.362.722.153	Unappropriated -
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>211.205.376.097</b>	<b>122.808.061.989</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>317.486.202.102</b>	<b>266.575.203.347</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

	Catatan/ Notes	2022	2021	
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	2p,29	<b>135.474.884.639</b>	<b>127.278.539.926</b>	<b>REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	2p,30	<b>(54.074.621.505)</b>	<b>(62.583.473.806)</b>	<b>COST OF REVENUES</b>
<b>LABA BRUTO</b>		<b>81.400.263.134</b>	<b>64.695.066.120</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban penjualan	2p,31	(4.944.225.856)	(3.573.299.120)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	2p,32	(36.018.226.344)	(25.801.141.706)	General and administrative expenses
Beban pajak final	2p,2q,28c	(749.313.033)	(1.953.465.413)	Final tax expenses
<b>LABA USAHA</b>		<b>39.688.497.901</b>	<b>33.367.159.881</b>	<b>OPERATING PROFIT</b>
<b>PENDAPATAN DAN BEBAN LAIN-LAIN</b>				<b>INCOME AND OTHER EXPENSES</b>
Pendapatan bunga	2p	286.637.244	34.213.487	Interest income
Pendapatan lain-lain	2p,33a	2.239.735.753	1.826.857.391	Other income
Beban keuangan	2p	(6.387.210.638)	(8.311.307.361)	Finance expenses
Beban lain-lain	2p,33b	(12.934.375.421)	(6.928.244.397)	Other expenses
<b>LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>22.893.284.839</b>	<b>19.988.679.001</b>	<b>PROFIT BEFORE INCOME TAX</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>				<b>INCOME TAX BENEFIT (EXPENSES)</b>
Pajak tangguhan	2q,28f	(18.771.994)	449.301.108	Deferred tax
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>		<b>22.874.512.845</b>	<b>20.437.980.109</b>	<b>PROFIT FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
Keuntungan (kerugian) aktuarial atas program imbalan pasti	25	(22.543.370)	326.972.754	Actuarial gain (loss) of defined benefit plan
Pajak penghasilan atas keuntungan (kerugian) aktuarial atas program imbalan pasti	25	4.959.541	(71.934.006)	Income tax of actuarial gain (loss) of defined benefit plan
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>		<b>(17.583.829)</b>	<b>255.038.748</b>	<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<b>22.856.929.016</b>	<b>20.693.018.857</b>	<b>TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR</b>
<b>LABA PER SAHAM</b>	2s,34	<b>4,25</b>	<b>4,05</b>	<b>EARNINGS PER SHARE</b>

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.  
*The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as a whole.*



Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk /  
Equity Attributable to Owners of the Parent Entity

	Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambahkan modal disetor - neto/ Additional paid-in capital - net	Komponen ekuitas lain/ Other equity components	Saldo laba / Retained earnings		Jumlah ekuitas/ Total equity	
					Ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated		
<b>Saldo per 1 Januari 2021</b>		<b>5.000.000.000</b>	<b>16.612.973.354</b>	<b>(322.672.266)</b>	-	<b>79.924.742.044</b>	<b>101.215.043.132</b>	<b>Balance as of January 1, 2021</b>
Tambahan modal disetor	24	900.000.000	-	-	-	-	<b>900.000.000</b>	<i>Additional paid-in capital</i>
Kapitalisasi saldo laba	24	95.000.000.000	-	-	-	(95.000.000.000)	-	<i>Capitalization of retained earnings</i>
Pembentukan dana cadangan	24	-	-	-	3.000.000.000	(3.000.000.000)	-	<i>Establishment of reserve funds</i>
Laba netto tahun berjalan		-	-	-	-	20.437.980.109	<b>20.437.980.109</b>	<i>Net profit for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain		-	-	255.038.748	-	-	<b>255.038.748</b>	<i>Other comprehensive income</i>
<b>Saldo per 31 Desember 2021</b>		<b>100.900.000.000</b>	<b>16.612.973.354</b>	<b>(67.633.518)</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>2.362.722.153</b>	<b>122.808.061.989</b>	<b>Balance as of December 31, 2021</b>
Tambahan modal disetor	24	6.800.000.000	-	-	-	-	<b>6.800.000.000</b>	<i>Additional paid-in capital</i>
Agio saham	27	-	61.200.000.000	-	-	-	<b>61.200.000.000</b>	<i>Share premium</i>
Biaya emisi saham	27	-	(2.459.614.908)	-	-	-	<b>(2.459.614.908)</b>	<i>Stock Issuance</i>
Laba netto tahun berjalan		-	-	-	-	22.874.512.845	<b>22.874.512.845</b>	<i>Net profit for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain		-	-	(17.583.829)	-	-	<b>(17.583.829)</b>	<i>Other comprehensive income</i>
<b>Saldo per 31 Desember 2022</b>		<b>107.700.000.000</b>	<b>75.353.358.446</b>	<b>(85.217.347)</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>25.237.234.998</b>	<b>211.205.376.097</b>	<b>Balance as of December 31, 2022</b>

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan. /  
The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as a whole.

	Catatan/ Notes	2022	2021	
<b>ARUS KAS DARI</b>				<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan		124.408.389.325	103.438.116.080	<i>Cash received from costumers</i>
Pembayaran kas pada pemasok		(80.727.404.138)	(61.858.741.726)	<i>Cash paid to suppliers and employees</i>
Pembayaran kas kepada karyawan		(10.239.342.928)	(10.095.239.889)	<i>Cash paid to other expenses</i>
Pembayaran pajak penghasilan		(1.343.175.044)	(3.261.001.526)	<i>Income taxes paid</i>
Pembayaran bunga dan beban keuangan		(6.062.841.197)	(8.311.307.361)	<i>Interest paid</i>
Penerimaan (pembayaran) lainnya		256.312.930	876.822.428	<i>Other receipts (payment)</i>
<b>Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi</b>		<b>26.291.938.948</b>	<b>20.788.648.006</b>	<b>Net cash flows provided by operating activities</b>
<b>ARUS KAS DARI</b>				<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Perolehan aset tetap	11	(9.025.732.000)	(417.542.100)	<i>Acquisition of fixed assets</i>
Hasil penjualan aset tetap	11	200.000.000	-	<i>Proceeds from sales of fixed assets</i>
Perolehan tanah untuk pengembangan	10	(428.864.333)	(183.079.150)	<i>Acquisition of land for development</i>
Perolehan aset tak berwujud	13	-	(15.860.000)	<i>Acquisition of intangible assets</i>
Pelepasan tanah untuk pengembangan	10	-	3.493.498.500	<i>Disposal of land for development</i>
<b>Kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi</b>		<b>(9.254.596.333)</b>	<b>2.877.017.250</b>	<b>Net cash flows provided by (used in) investing activities</b>
<b>ARUS KAS DARI</b>				<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari piutang lain-lain pihak berelasi	6a	41.212.707	5.508.056.308	<i>Proceeds from other receivable related parties</i>
Penambahan modal disetor	24	-	900.000.000	<i>Additional paid in capital</i>
Penerbitan saham dengan penawaran umum perdana	24,27	68.000.000.000	-	<i>Issuance of shares with initial public offering</i>
Pembayaran biaya emisi saham	27	(2.459.614.908)	-	<i>Payment of share issuance cost</i>
Pembayaran utang lain-lain pihak berelasi	16a	(1.164.641.895)	(11.277.518.223)	<i>Payment for other payables - related parties</i>
Pembayaran pinjaman bank jangka pendek	14	(10.000.000.000)	(3.750.000.000)	<i>Payment for short-term bank loan</i>
Pembayaran utang bank jangka panjang	22	(14.300.000.000)	(6.400.000.000)	<i>Payment for long-term bank loan</i>
Pembayaran liabilitas sewa	21	(584.903.095)	(81.432.000)	<i>Payment for lease liabilities</i>
<b>Kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan</b>		<b>39.532.052.809</b>	<b>(15.100.893.915)</b>	<b>Net cash flows provided by (used in) financing activities</b>
<b>KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS</b>		<b>56.569.395.424</b>	<b>8.564.771.341</b>	<b>NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>		<b>15.371.438.044</b>	<b>6.806.666.703</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>		<b>71.940.833.468</b>	<b>15.371.438.044</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR</b>

Informasi tambahan atas transaksi non-kas disajikan pada Catatan 40.

*Supplementary information on non-cash transactions are disclosed in Note 40.*

**1. UMUM****a. Pendirian dan Informasi Umum**

PT Saraswanti Indoland Development Tbk. (selanjutnya disebut Perusahaan) didirikan pada tanggal 2 Agustus 2010 berdasarkan Akta Notaris Ismaryani, SH, MKn. Nomor : 01. Akta pendirian Perusahaan disetujui oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor: AHU41610.AH.01.01.Tahun 2010. Perusahaan bertempat kedudukan di Jl. Kaliurang km 6,5 RT 06 RW 49 Ruko Kentungan D.43 Condongcatur, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 5 tanggal 13 Desember 2021 oleh Notaris Gema Bismantaka, SH, MKn, untuk melakukan pembentukan dana cadangan, peningkatan modal dasar, penambahan modal disetor serta perubahan susunan pemegang saham. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah dilaporkan ke Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0220248.AH.01.11 TAHUN 2021 pada tanggal 13 Desember 2021.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran dasar Perusahaan, kegiatan utama Perusahaan adalah bergerak dalam bidang pengembang (*developer*) pemorong (*general contractor*). Perusahaan adalah pemilik hotel The Alana Yogyakarta, Inside by Melia Yogyakarta dan Apartemen Mataram City.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2011.

Perusahaan berdomisili di Indonesia, dengan kantor *head office* terdaftar di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM7, Kelurahan Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

**b. Penawaran Umum Perdana Saham**

Pada tanggal 30 Juni 2022, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menerbitkan Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Saham Perdana Perusahaan sebanyak 340.000.000 lembar saham, sesuai dengan surat Keputusan OJK No. S-110/D.04/2022 tanggal 30 Juni 2022. Pada tanggal 7 Juli 2022 Perusahaan mulai mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia dengan harga penawaran perdana sebesar Rp 200 (Rupiah penuh) per saham.

**c. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Susunan pengurus Perusahaan sebagaimana tercantum dalam akta Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dengan notaris Rini Yulianti, SH, nomor 15 tanggal 24 Februari 2022 secara struktural organisasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
<u>Dewan Komisaris:</u>			<u>Board of Commissioners:</u>
Komisaris Utama	Noegroho Hari Hardono	Edison Djammer Haloho	President Commissioner
Komisaris	Ir. Yahya Taufik	Noegroho Hari Hardono	Commissioner
Komisaris Independen	Roosusetyo	-	Independent Commissioner
<u>Dewan Direksi:</u>			<u>Board of Directors:</u>
Direktur Utama	Bogat Agus Riyono	Bogat Agus Riyono	President Director
Direktur Keuangan	Gentina Ratna Octanti	-	Director of Finance
Direktur Operasional	Yohanes Indro Laksono, SH	Yahya Taufik	Director of Operations
Direktur Marketing	Ratri Paramita, SE	-	Marketing Director
Direktur Pengembangan Bisnis	Agung Cucun Setiawan	-	Business Development Director

**I. GENERAL****a. Establishment and General Information**

PT Saraswanti Indoland Development Tbk. ("the Company") was established on August 2, 2010 based on the Deed of Notary Ismaryani, SH, MKn. Number : 01. The deed of establishment of the Company was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia number: AHU41610.AH.01.01.Year 2010. The company is domiciled on Jl. Kaliurang km 6.5 RT 06 RW 49 Ruko Kentungan D.43 Condongcatur, Depok, Sleman, Special Region of Yogyakarta.

The Company's Articles of Association have been amended several times. The latest amendment based on Notarial Deed No. 5 dated December 13, 2021 by Notary Gema Bismantaka, SH, MKn, to establish reserve funds, increase authorized capital, increase paid-in capital and change the composition of shareholders. The amendments to the Articles of Association have been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-0220248.AH.01.11 YEAR 2021 on December 13, 2021.

In accordance with article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's main activities are engaged in developer and general contractor. The company is the owner of The Alana Yogyakarta hotel, Inside by Melia Yogyakarta and Mataram City Apartments.

The Company started its commercial operations in 2011.

The Company is domiciled in Indonesia, with a registered head office at Jl. KM7 Student Army Center, Sariharjo Village, Ngaglik District, Sleman Regency, Yogyakarta Special Region Province.

**b. Public Offering of Shares**

On June 30, 2022, the Financial Services Authority (OJK) issued a Notification Letter on the Effectiveness of the Registration Statement in connection with the Company's Initial Public Offering of 340,000,000 shares, in accordance with OJK Decree No. S-110/D.04/2022 dated 30 June 2022. On 7 July 2022, the company began listing its shares on the Indonesia Stock Exchange with an initial offering price of Rp 200 (full amount) per share.

**c. Boards of Commissioners and Directors**

The composition of the management of the Company as stated in the Deed of Decision of the Extraordinary General Meeting of Shareholders with notary Rini Yulianto, SH, number 15 dated February 24, 2022, structurally organizational as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:



**1. UMUM (lanjutan)****c. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, jumlah karyawan tetap Perusahaan masing-masing adalah 19 dan 17 karyawan (tidak diaudit).

**d. Sekretaris Perusahaan**

Untuk memenuhi POJK No.35 dan Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No.Kep 00001/BEI/01-2014 tanggal 20 Januari 2014 tentang Perubahan Peraturan No. I-A., Perusahaan telah menunjuk Agung Cucun Setiawan sebagai Sekretaris Perusahaan berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 007/SID/Dir/II/2022 tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan tanggal 24 Februari 2022.

**e. Komite Audit**

Dalam rangka memenuhi ketentuan POJK No.55, Perusahaan telah memenuhi ketentuan tersebut dengan telah dibentuk suatu komite audit serta menyetujui penetapan Piagam Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No.002/SID/Dekom/II/2022 tentang Pengangkatan Ketua dan Anggota Komite Audit Perusahaan tanggal 24 Februari 2022.

Susunan Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut :

**31 Desember 2022/December 31, 2022****Komite Audit**

Ketua	Roossusetyo
Anggota	Bambang Takri Subarkah
Anggota	Hari Kusuma Satria Negara

**f. Unit Audit Internal**

Sesuai dengan POJK No.56, maka Perusahaan telah membentuk Unit Audit Internal sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku berdasarkan Surat Keputusan Pengangkatan Unit Audit Internal Perusahaan No. 006/SID/Dir/II/2022 tanggal 24 Februari 2022 dan telah mengangkat M. Heri Wibowo sebagai Kepala Unit Audit Internal.

**g. Penyelesaian laporan keuangan**

Laporan keuangan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 diotorisasi Direksi Perusahaan untuk diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2023. Direksi Perusahaan bertanggung jawab penuh atas penyusunan, penyajian, dan pengungkapan laporan keuangan, proses akuntansi dan sistem pengendalian intern Perusahaan.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

Ikhtisar kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Perusahaan yang mempengaruhi penentuan posisi keuangan dan hasil utama, dijelaskan dibawah ini.

**a. Dasar penyusunan laporan keuangan**

Laporan keuangan disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan ("DSAK") Ikatan Akuntan Indonesia dan Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Pedoman Penyajian Laporan Keuangan" yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK").

**I. GENERAL (continued)****c. Boards of Commissioners and Directors (continued)**

As of December 31, 2022 and 2021, the Company have a total of 20 and 17 employees (unaudited), respectively.

**d. Corporate Secretary**

For complying with POJK No.35 and the Decision of the Directors of PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00001 / BEI / 01-2014 dated January 20, 2014 concerning Amendment to Regulation No. I-A., The Company has appointed Agung Cucun Setiawan as the Corporate Secretary based on Directors Decree No. 007/SID/Dir/II/2022 concerning Appointment of Corporate Secretary on February 24, 2022.

**e. Audit Committee**

In order to comply with POJK No.55 requirements, the Company has complied with these provisions by forming an audit committee and approved the establishment of the Audit Committee Charter based on the Decree of the Board of Commissioners No.002/SID/Dekom/II/2022 regarding the Appointment of Chairpersons and Committee Members dated February 24, 2022.

The composition of the Company's Audit Committee are as follows :

**Audit Committee**

Chairman
Member
Member

**f. Internal Audit Unit**

In accordance with POJK No.56, the Company has formed an Internal Audit Unit in accordance with applicable rules and regulations based on the Decree on Appointment of the Company Internal Audit Unit No. 006/SID/Dir/II/2022 dated February 24, 2022 and has appointed M. Heri Wibowo as Head of the Internal Audit Unit.

**g. Completion of the financial statements**

The Company's financial statements as of December 31, 2022 were authorized by the Board of Directors of the Company to be issued on March 21, 2023. The Board of Directors of the Company is fully responsible for the preparation, presentation and disclosure of the financial statements, accounting process and the Company's internal control system.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

Significant accounting policies adopted by the Company that affect the determination of financial position and the main result, described as below.

**a. Basis of preparation of the financial statements**

The financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statement and Interpretations issued by the Financial Accounting Standards Board ("DSAK") of the Institute of Indonesian Chartered Accountants and Regulation No. VIII.G.7 regarding "Financial Statements Presentation Guidelines" issued by Financial Services Authority ("OJK").

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

(lanjutan)

**a. Dasar penyusunan laporan keuangan (lanjutan)**

Kebijakan akuntansi telah diterapkan konsisten untuk laporan keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, kecuali di bawah ini dinyatakan lain sesuai Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan telah disusun sesuai dengan PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan. Laporan keuangan, kecuali untuk laporan arus kas, disusun berdasarkan basis akrual, menggunakan dasar akuntansi biaya historis, kecuali untuk beberapa akun tertentu yang disajikan berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas yang disajikan dengan menggunakan metode langsung, menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah mata uang Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

**b. Informasi segmen**

Segmen adalah komponen yang dapat dibedakan dari Perusahaan yang terlibat baik dalam menyediakan produk dan jasa (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dan jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Perusahaan dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

Segmen operasi adalah komponen dari Perusahaan yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang menghasilkan pendapatan dan menimbulkan beban, termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain Perusahaan, dimana hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh pengambil keputusan utama dalam operasional Perusahaan untuk membuat keputusan mengenai sumber daya yang akan dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya, serta tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan. Hasil segmen yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional Perusahaan meliputi komponen-komponen yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen, dan komponen-komponen yang dapat dialokasikan dengan dasar yang wajar.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

(continued)

**a. Basis of preparation of the financial statements (continued)**

The accounting policies have been applied consistently to the financial statements for period ended December 31, 2022 and 2021 unless otherwise stated in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

The financial statements have been prepared in accordance with PSAK 1: Presentation of Financial Statements. The financial statements, except statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis, using the historical cost basis of accounting, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies for those accounts.

The statement of cash flows, which has been prepared using the direct method, presents cash receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities.

The reporting currency used in the financial statements is Indonesian Rupiah, which is The Company's functional currency.

**b. Segment information**

A segment is a distinguishable component of the Company that is engaged either in providing certain products and services (business segment), or in providing products and services within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intra-the Company balances and intra-the Company transactions are eliminated.

An operating segment is a component of the Company that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses, including revenues and expenses that relate to transactions with any of the Company's other components, whose operating results are reviewed regularly by the Company's chief operating decision-maker to make the decision about resources allocated to the segment and assess its performance, and for which discrete financial information is available. Segment results that are reported to the Company's chief operating decision maker include items directly attributable to a segment, as well as those that can be allocated on a reasonable basis.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***c. Instrumen keuangan****i. Aset keuangan**Pengakuan awal

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang dinilai pada nilai wajar melalui laba atau rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo dan aset keuangan tersedia untuk dijual. Perusahaan menentukan klasifikasi aset keuangan pada saat pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, akan dievaluasi kembali setiap akhir tahun keuangan.

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan diukur pada nilai wajar. Dalam hal investasi tidak diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan dan kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian secara reguler) diakui pada tanggal perdagangan, seperti tanggal perusahaan berkomitmen untuk membeli atau menjual aset.

Aset keuangan Perusahaan mencakup kas dan bank, piutang usaha dan lain-lain, dan uang jaminan, yang diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran setelah pengakuan awal dari aset keuangan tergantung pada klasifikasi sebagai berikut:

- Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Aset keuangan tersebut dicatat pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode tingkat bunga efektif. Laba atau rugi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

**ii. Liabilitas keuangan**Pengakuan awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba atau rugi, liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau derivatif yang telah ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif, jika sesuai. Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***c. Financial instruments****i. Financial assets**Initial recognition

Financial assets are classified as financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, held-to-maturity investments and available-for-sale financial assets. The Company determine the classification of its financial assets at initial recognition and, where allowed and appropriate, re-evaluates this designation at each financial year-end.

At initial recognition, financial assets are recognized at fair value. In the case of investments not measured at fair value through profit or loss, fair value is determined with directly attributable transaction costs.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the marketplace (regular way purchases) are recognized on the trade date, i.e., the date that the companies commit to purchase or sell the assets.

The Company financial assets include cash and bank, trade and other receivables, and other non-current assets - security deposit, which are classified as loans and receivables.

Subsequent measurement

The subsequent measurement of financial assets depends on their classification as follows:

- Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. Such financial assets are carried at amortized cost using the effective interest rate method. Gains and losses are recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income when the loans and receivables are derecognized or impaired, as well as through the amortization process.

**ii. Financial liabilities**Initial recognition

Financial liabilities are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss, financial liabilities measured at amortized cost, or as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge, as appropriate. The Company determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***c. Instrumen keuangan** *(lanjutan)***ii. Liabilitas keuangan** *(lanjutan)*Pengakuan awal *(lanjutan)*

Saat pengakuan awal, liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar dan, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Perusahaan mencakup utang jangka pendek, utang usaha dan lain-lain, biaya yang masih harus dibayar, utang pihak berelasi dan utang jangka panjang yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran liabilitas keuangan bergantung pada klasifikasi sebagai berikut:

- Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang dikenakan bunga diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Laba atau rugi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ketika liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasinya.

**iii. Saling hapus instrumen keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikannya dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

Hak yang berkekuatan hukum berarti:

- a) Tidak terdapat kontinjensi di masa yang akan datang, dan
- b) Hak yang berkekuatan hukum pada kondisi-kondisi berikut ini:
  - i) kegiatan bisnis normal;
  - ii) kondisi kegagalan usaha; dan
  - iii) kondisi gagal bayar atau bangkrut.

Pendapatan dan beban disajikan dalam jumlah bersih hanya jika diperkenankan oleh standar akuntansi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***c. Financial instruments** *(continued)***ii. Financial liabilities** *(continued)*Initial recognition *(continued)*

*Financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of financial liabilities measured at amortized cost, net of directly attributable transaction costs.*

*the Company' financial liabilities include short-term loans, trade and other payables, accrued expenses, due to related parties and long-term debts which are classified as financial liabilities measured at amortized cost.*

Subsequent measurement

*The measurement of financial liabilities depends on their classification as follows:*

- *Financial liabilities measured at amortized cost*

*After initial recognition, interest-bearing financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method.*

*Gains and losses are recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income when the liabilities are derecognized as well as through the amortization process.*

**iii. Offsetting of financial instruments**

*Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.*

*This means that the right to set off:*

- a) *must not be contingent on a future event, and*
- b) *must be legally enforceable in all of the following circumstances:*
  - i) *the normal course of the business;*
  - ii) *the event of default; and*
  - iii) *the event of insolvency of bankruptcy.*

*Income and expenses are presented on a net basis only when permitted by accounting standards.*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***c. Instrumen keuangan *(lanjutan)*****iv. Nilai wajar instrumen keuangan**

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

- Di pasar utama untuk aset dan liabilitas tersebut, atau
- Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset dan liabilitas tersebut

Perusahaan harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan.

Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Perusahaan menggunakan teknik penilaian yang tepat sesuai keadaan dan dimana tersedia kecukupan data untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalisir penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Semua aset dan liabilitas yang nilai wajarnya diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan dikategorikan dalam hirarki nilai wajar, sebagaimana dijelaskan di bawah ini, berdasarkan tingkatan level input yang terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan:

- Level 1 - harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Level 2 - teknik penilaian di mana tingkat level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung atau tidak langsung.
- Level 3 - teknik penilaian di mana tingkat level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi baik secara langsung atau tidak langsung.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan secara berulang, Perusahaan menentukan apakah terjadi transfer antara Level di dalam hirarki dengan cara mengevaluasi kategori (berdasarkan input level terendah yang signifikan dalam pengukuran nilai wajar) setiap akhir tahun pelaporan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***c. Financial instruments *(continued)*****iv. Fair value of financial instruments**

*Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:*

- In the principal market for the asset or liability, or*
- In the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.*

*The principal or the most advantageous market must be accessible to by the Company.*

*The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.*

*the Company use valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.*

*All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:*

- Level 1 - quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities.*
- Level 2 - valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable.*
- Level 3 - valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly unobservable.*

*For assets and liabilities that are recognized in the financial statements on a recurring basis, the Company determine whether transfers have occurred between levels in the hierarchy by re-assessing categorization (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.*



**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

(lanjutan)

**c. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**iv. Nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)**

Untuk tujuan penentuan pengungkapan nilai wajar, Perusahaan menentukan kelompok aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik dan risiko dari aset dan liabilitas dan level dari hirarki nilai wajar yang dijelaskan di atas.

**v. Biaya perolehan yang diamortisasi dari instrumen keuangan**

Biaya perolehan yang diamortisasi diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai dan pembayaran atau pengurangan pokok. Perhitungan ini mencakup seluruh premi atau diskonto pada saat akuisisi dan mencakup biaya transaksi serta fee yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

**vi. Penurunan nilai aset keuangan**

Pada setiap akhir periode laporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai.

Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan dianggap telah terjadi jika, dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut ("peristiwa yang merugikan"), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

Bukti penurunan nilai dapat meliputi indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan pada saat data yang dapat diobservasi mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa depan, seperti meningkatnya tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

(continued)

**c. Financial instruments (continued)**

**iv. Fair value of financial instruments (continued)**

For the purpose of fair value disclosures, the Company has determined classes of assets and liabilities on the basis of the nature, characteristics and risks of the asset or liability and the level of the fair value hierarchy as explained above.

**v. Amortized cost of financial instruments**

Amortized cost is computed using the effective interest rate method less any allowance for impairment losses and principal repayment or reduction. The calculation takes into account any premium or discount on the acquisition and includes transaction costs and fees that are an integral part of the effective interest rate.

**vi. Impairment of financial assets**

the Company assess at each reporting period whether there is any objective evidence that a financial asset or the Company of financial assets is impaired.

At each reporting date, the Company assess whether there is any objective evidence that a financial asset or a the Company of financial assets is impaired. A financial asset or the Company of financial assets is deemed to be impaired if, and only if, there is objective evidence of impairment as a result of one or more events that have occurred after the initial recognition of the asset (an incurred "loss event") and that loss event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset or the Company of financial assets that can be reliably estimated.

Evidence of impairment may include indications that the debtors or the Company of debtors are experiencing significant financial difficulty, default or delinquency in interest or principal payments, the probability that they will enter bankruptcy or other financial reorganization and when observable data indicate that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows, such as changes in arrears or economic conditions that correlate with defaults.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***c. Instrumen keuangan (lanjutan)****vi. Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)**

- Aset keuangan dicatat sebesar biaya perolehan yang diamortisasi

Untuk pinjaman yang diberikan dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Perusahaan terlebih dahulu menentukan apakah terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual. Jika Perusahaan menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka aset tersebut dimasukkan ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk ekspektasi kerugian kredit di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskontokan dengan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman yang diberikan memiliki suku bunga variabel, maka tingkat diskonto yang digunakan untuk mengukur setiap kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif yang berlaku.

Nilai tercatat atas aset keuangan dikurangi melalui penggunaan pos cadangan kerugian penurunan nilai dan jumlah kerugian yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Pendapatan bunga selanjutnya diakui sebesar nilai tercatat yang diturunkan nilainya berdasarkan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan. Pinjaman yang diberikan dan piutang beserta dengan cadangan terkait dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan yang realistis atas pemulihan di masa mendatang dan seluruh agunan telah terealisasi atau dialihkan kepada Perusahaan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***c. Financial instruments (continued)****vi. Impairment of financial assets (continued)**

- Financial assets carried at amortized cost

*For loans and receivables carried at amortized cost, the Company first assess whether objective evidence of impairment exists individually for financial assets that are individually significant, or collectively for financial assets that are not individually significant. If the Company determine that no objective evidence of impairment exists for an individually assessed financial asset, whether significant or not, the asset is included in a Company and its subsidiaries of financial assets with similar credit risk characteristics and collectively assessed for impairment. Assets that are individually assessed for impairment and for which an impairment loss is, or continues to be, recognized are not included in a collective assessment of impairment.*

*If there is objective evidence that an impairment loss has occurred, the amount of the loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows (excluding future expected credit losses that have not yet been incurred). The present value of the estimated future cash flows is discounted at the financial asset's original effective interest rate. If a loan has a variable interest rate, the discount rate for measuring impairment loss is the current effective interest rate.*

*The carrying amount of the financial asset is reduced through the use of an allowance for impairment losses account and the amount of the loss is recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income. Interest income continues to be accrued on the reduced carrying amount based on the original effective interest rate of the financial asset. Loans and receivables, together with the associated allowance, are written off when there is no realistic prospect of future recovery and all collateral has been realized or has been transferred to the Company.*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***c. Instrumen keuangan** *(lanjutan)***vi. Penurunan nilai aset keuangan** *(lanjutan)*

Jika, pada tahun berikutnya, nilai estimasi kerugian penurunan nilai aset keuangan bertambah atau berkurang karena peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, maka kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya bertambah atau berkurang dengan menyesuaikan pos cadangan kerugian penurunan nilai. Jika di masa mendatang penghapusan tersebut dapat dipulihkan, jumlah pemulihan tersebut diakui pada laba atau rugi.

**vii. Penghentian pengakuan aset dan kewajiban keuangan**Aset keuangan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan (atau, apabila dapat diterapkan untuk bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis) terjadi bila: (1) hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau (2) Perusahaan memindahkan hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tersebut tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan salah satu diantara (a) Perusahaan secara substansial memindahkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (b) Perusahaan secara substansial tidak memindahkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah memindahkan pengendalian atas aset tersebut.

Ketika Perusahaan mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mengadakan kesepakatan penyerahan, maka Perusahaan mengevaluasi sejauh mana tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut. Jika Perusahaan tidak mentransfer maupun tidak memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan tersebut dan juga tidak mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut, maka aset keuangannya diakui oleh Perusahaan sebesar keterlibatannya yang berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah antara nilai aset yang ditransfer dan jumlah maksimum pembayaran yang mungkin harus dibayar kembali oleh Perusahaan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***c. Financial instruments** *(continued)***vi. Impairment of financial assets** *(continued)*

*If, in a subsequent year, the amount of the estimated impairment loss increases or decreases because of an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment losses are increased or reduced by adjusting the allowance for impairment losses account. If a future write off is later recovered, the recovery is recognized in the profit or loss.*

**vii. Derecognition of financial assets and liabilities**Financial assets

*A financial asset (or where applicable, a part of a financial asset or part of the Company of similar financial assets) is derecognized when: (1) the rights to receive cash flows from the asset have expired; or (2) the Company have transferred their rights to receive cash flows from the asset or have assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a "pass-through" arrangement; and either (a) the Company have transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) the Company have neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but have transferred control of the asset.*

*When the Company have transferred its rights to receive cash flows from a financial asset or have entered into a pass-through arrangement, it evaluates if and to what extent it has retained the risks and rewards of the financial asset ownership. When it has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the financial asset nor transferred control over the financial asset, the financial asset is recognized to the extent of the Company continuing involvement in the financial asset.*

*Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset, is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration received that the Company could be required to repay.*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***c. Instrumen keuangan** *(lanjutan)***vii. Penghentian pengakuan aset dan kewajiban keuangan**  
*(lanjutan)*Aset keuangan *(lanjutan)*

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk aset baru yang diperoleh dikurangi dengan liabilitas baru yang ditanggung dan (ii) keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas, harus diakui pada laba rugi.

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Ketika liabilitas keuangan awal digantikan dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan ketentuan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laba atau rugi.

**d. Transaksi dengan pihak berelasi**

Sesuai dengan PSAK No.7 tentang "Pengungkapan pihak-pihak yang berelasi", yang dimaksud dengan pihak yang berelasi adalah orang atau entitas yang berelasi dengan entitas pelapor sebagai berikut:

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan Perusahaan, jika:
  - (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Perusahaan;
  - (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Perusahaan; atau
  - (iii) merupakan personel manajemen kunci Perusahaan atau entitas induk dari Perusahaan.
- b. Suatu entitas berelasi dengan Perusahaan jika memenuhi salah satu hal berikut:
  - (i) entitas dan Perusahaan adalah anggota dari Perusahaan yang sama.
  - (ii) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari Perusahaan (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu Perusahaan, yang mana Perusahaan adalah anggotanya).
  - (iii) entitas dan Perusahaan adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
  - (iv) Perusahaan adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***c. Financial instruments** *(continued)***vii. Derecognition of financial assets and liabilities**  
*(continued)*Financial assets *(continued)*

On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the carrying amount and the sum of (i) the consideration received, including any new assets obtained less any new liabilities assumed and (ii) any cumulative gain or loss which has been recognized directly in the equity, is recognized in profit or loss.

Financial liabilities

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or has expired.

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in profit or loss.

**d. Transactions with related parties**

In accordance with PSAK No.7 on "Related Party Disclosures", the related parties are persons or entities related to the reporting entity as follows:

- a. A person or a close member of that person's family is related to the Company, if that person:
  - (i) has control or joint control over the Company;
  - (ii) has significant influence over the Company; or
  - (iii) is a member of the key management personnel of the Company or of the parent entity of the Company.
- b. An entity is related to the Company if any of the following conditions apply:
  - (i) the entity and the Company are members of the same Company.
  - (ii) one entity is an associate or joint venture of the Company (or an associate or joint venture of a member of a Company of which the Company is a member).
  - (iii) both entity and the Company are joint ventures of the same third party.
  - (iv) the Company is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***d. Transaksi dengan pihak berelasi (lanjutan)**

- (v) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Perusahaan atau entitas yang terkait dengan Perusahaan.
- (vi) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a.
- (vii) orang yang teridentifikasi dalam huruf a (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas induk dari entitas.

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

**e. Kas dan setara kas**

Kas dan setara kas meliputi saldo kas, bank dan deposito berjangka yang jatuh temponya tiga bulan atau kurang dan tidak dijamin, serta tidak dibatasi penggunaannya.

**f. Piutang usaha**

Piutang usaha disajikan dalam jumlah bersih. Perusahaan melakukan penyisihan piutang ragu-ragu jika ada ditentukan berdasarkan penelaahan oleh manajemen atas keadaan akun masing-masing pelanggan pada akhir periode.

**g. Persediaan**

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan atau nilai realisasi bersih secara agregat. Biaya perolehan persediaan dialokasikan menurut masing-masing proyek yang ditentukan berdasarkan metode identifikasi khusus untuk beban yang langsung berkaitan dengan proyek pembangunan dan berdasarkan rata-rata meter persegi untuk beban fasilitas umum dan sosial sesuai dengan sektor yang dikembangkan.

Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estate serta biaya-biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan dipindahkan ke tanah yang tersedia untuk dijual pada saat pengembangan tanah telah selesai. Semua biaya proyek dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing-masing.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan menggunakan luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dan apartemen dalam penyelesaian dipindahkan ke bangunan tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***d. Transactions with related parties (continued)**

- (v) the entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the Company or an entity related to the Company.
- (vi) the entity is controlled or jointly controlled by a person identified in point a.
- (vii) a person identified in point a (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or of a parent of the entity).

The transactions with related parties are made based on terms agreed by the parties. Such terms may not be the same as those for transactions with unrelated parties.

**e. Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents include cash on hand, in bank and time deposits with maturities of three months or less that are not collateralized and are not restricted in use.

**f. Trade receivables**

Trade receivables are recorded at net the Company has provided and allowance for doubtful account which is made based on review of collectability individual outstanding amount at end of year.

**g. Inventories**

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value in aggregate. Inventories cost allocated according to each project is determined by specific identification method for expenses directly related to projects and based on the average square meter for public facilities and social burden in those sectors developed.

The cost of land for development consists of cost of land for development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs. Land under development is transferred to landplots available for sale when the land development is completed. Total project cost is allocated proportionately to the saleable landplots based on their respective areas.

The cost of land for development, including land which is used for roads and infrastructure or other unsaleable area, is allocated using saleable area.

The cost of buildings and apartments under construction is transferred to building available for sale when the construction is substantially completed.



**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***g. Persediaan (lanjutan)**

Biaya perolehan jasa konstruksi meliputi biaya yang langsung berhubungan dengan proyek dan biaya pinjaman serta dipindahkan pada aset bangunan jasa konstruksi pada saat selesai dibangun dan siap diserahkan pada pemilik.

Biaya pinjaman yang berhubungan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek pengembangan tersebut secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya atau aktivitas pembangunan ditunda atau ditangguhkan dalam suatu periode yang cukup lama.

**h. Biaya dibayar di muka**

Biaya dibayar di muka diamortisasi dan dibebankan pada operasi selama masa manfaat dengan menggunakan metode garis lurus.

**i. Tanah untuk pengembangan**

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, yang terdiri dari biaya praperolehan dan perolehan tanah, dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai. Biaya perolehan tanah yang dimaksud mencakup biaya pembelian area tanah, termasuk semua biaya yang secara langsung mengakibatkan tanah tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan, mencakup, tetapi tidak terbatas sebagai berikut:

- biaya perolehan tanah, termasuk biaya perolehan bangunan (yang tidak akan digunakan sebagai bangunan), tanaman, dan lain-lain yang berada di atas tanah tersebut;
- biaya gambar topografi;
- biaya pembuatan cetak biru (*master plan*);
- biaya pengurusan dokumen hukum dan pengamanan aset;
- bea balik nama, komisi untuk perantara;
- imbalan jasa profesional seperti ahli lingkungan hidup, ahli pertanahan, ahli hukum, ahli konstruksi, dan lain-lain;
- biaya pematangan tanah termasuk biaya peruntukan bangunan.

**j. Aset tetap**

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***g. Inventories (continued)**

The acquisition cost of construction services includes the costs directly related to the project and the cost of borrowing, and transferred to the asset at the time of the building construction is completed and ready to be submitted to the owner.

Borrowing costs related to development activities are capitalized to development projects. Capitalization discontinued when the development project is substantially ready for their intended use or development activities postponed or suspended in a considerable period of time.

**h. Prepaid expenses**

Prepaid expenses are amortized and charged to operations over the years benefited using the straight-line method.

**i. Land for development**

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land undeveloped, pre-acquisition costs and land acquisition costs, transferred to land under development when land development will begin. The cost of land in question cover the purchase of land area, including all costs directly resulting in the ground ready to be used in accordance with its intended purpose, including, but not limited to the following:

- land acquisition costs, including the cost of the building (which is not to be used as a building), plants, and others who are on the land;
- Cost topographic image;
- Masterplan cost;
- Legal document processing cost and asset security;
- Transfer of rights, commission for intermediaries;
- in exchange for professional services such as environmentalists, land experts, lawyers, construction, etc.
- development of land costs including the cost of razing buildings.

**j. Fixed assets**

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the fixed assets when that cost is incurred, if the recognition criteria are met.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***j. Aset tetap (lanjutan)**

Selanjutnya, pada saat pemeriksaan yang signifikan dilakukan untuk kelangsungan dari pengoperasian suatu aset tetap, biaya pemeriksaan itu diakui ke dalam jumlah tercatat (*carrying amount*) aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan dibebankan langsung pada operasi tahun berjalan.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

Aset tetap	Masa manfaat / Useful life	Fixed asset
Bangunan	20 tahun / years	Buildings
Kendaraan	4 tahun / years	Vehicles
Peralatan kantor	4 tahun / years	Office equipment

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama periode hak atas tanah atau estimasi masa manfaat ekonomis tanah, periode mana yang lebih pendek.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap atau properti investasi yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan direview, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan (HGB) ketika tanah pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah pada akun Aset tetap. Biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah dalam bentuk HGB ditangguhkan dan diamortisasi sesuai umur hukum hak atas tanah, dan disajikan sebagai bagian dari akun "Aset tidak lancar lainnya" pada laporan posisi keuangan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***j. Fixed assets (continued)**

Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the fixed assets as a replacement if the recognition criteria are met. All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in profit and loss as they are incurred.

Depreciation is computed using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets as follows:

Masa manfaat / Useful life	Fixed asset
20 tahun / years	Buildings
4 tahun / years	Vehicles
4 tahun / years	Office equipment

Land is stated at cost and is not depreciated.

Specific costs associated with the extension or renewal of land titles are deferred and amortized over the legal term of the land rights or economic life of the land, whichever period is shorter.

Construction in progress is stated at cost and is accounted as part of fixed assets. The accumulated costs are reclassified to the appropriate fixed asset or investment property account when the construction is completed and the constructed asset is ready for its intended use.

An item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on the derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to operations in the year the asset is derecognized.

The fixed assets' residual values, useful lives and methods of depreciation are reviewed and adjusted prospectively, if appropriate, at each financial year-end.

The costs incurred in order to acquire legal rights over land in the form of The Right Build (HGB) certificates upon acquisition of land is recognized as part of the acquisition cost of the land in Fixed assets and is not amortized. Costs incurred in connection with the extension or renewal of the HGB are deferred and amortized throughout the validity period of the legal rights and presented as part of "Other non-current financial assets" in the statement of financial position.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***k. Aset tak berwujud**

Aset tak berwujud yang dibeli, yang terdiri dari lisensi piranti lunak komputer, mempunyai masa manfaat yang terbatas, dan diukur pada harga perolehannya dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi penurunan nilai. Amortisasi diakui dalam laba rugi dengan metode garis lurus sepanjang taksiran masa manfaat 2 sampai 4 tahun, sejak bulan dimana aset tak berwujud tersebut siap untuk digunakan.

**l. Sewa**

Perusahaan menilai pada awal kontrak apakah suatu kontrak adalah, atau berisi, sewa. Artinya, jika kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi untuk suatu periode waktu sebagai imbalan untuk imbalan.

**Perusahaan sebagai lessee**

Perusahaan menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Perusahaan mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak-guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

**Aset Hak - Guna**

Perusahaan mengakui aset hak-guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan).

Aset hak-guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak-guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul diawal, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

Jika kepemilikan aset sewaan beralih ke Perusahaan pada akhir masa sewa atau biaya perolehan mencerminkan pelaksanaan opsi beli, penyusutan dihitung dengan menggunakan estimasi masa manfaat aset.

**Liabilitas Sewa**

Pada tanggal dimulainya sewa, Perusahaan mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu.

Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Perusahaan, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Perusahaan melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***k. Intangible assets**

*Purchased intangible assets, which comprise computer software licenses, have finite useful lives, and are measured at cost less accumulated amortization and accumulated impairment losses. Amortization is recognized in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of 2 to 4 years, from the month they are available for use.*

**l. Leases**

*the Company assesses at contract inception whether a contract is, or contains, a lease. That is, if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.*

**Company as a lessee**

*the Company applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. the Company recognizes lease liabilities to make lease payments and right of use assets representing the right to use the underlying assets.*

**Right of use assets**

*the Company recognizes the right of use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use).*

*Right of use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right of use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right of use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful lives of the assets, as follows:*

*If the ownership of the leased asset transfers to the Company at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset.*

**Lease Liabilities**

*At the commencement date of the lease, the Company recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees.*

*The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Company and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Company exercising the option to terminate.*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***1. Sewa (lanjutan)**Liabilitas Sewa (lanjutan)

Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Perusahaan menggunakan suku bunga pinjaman tambahan pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

Sewa Jangka Pendek dan Sewa Aset Bernilai Rendah

Perusahaan menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Perusahaan sebagai Lessor

Sewa di mana Perusahaan tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

**m. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka jumlah terpulihkan diestimasi untuk aset individual. Jika tidak mungkin untuk mengestimasi jumlah terpulihkan aset individual, maka Perusahaan menentukan nilai terpulihkan dari Unit Penghasil Kas (UPK) yang mana aset tercakup (aset dari UPK).

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***1. Leases (continued)**Lease Liabilities (continued)

Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Company uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities are increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities are remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

Short-term Leases and Leases of Low-value Assets

the Company applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of buildings and infrastructures (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases of buildings and infrastructures that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expenses on a straight-line basis over the lease term.

Short-term Leases and Leases of Low-value Assets

Leases in which the Company does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Rental income arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in revenue in the statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.

**m. Impairment of Non-Financial Asset Values**

The Company assess at each end of the reporting period, whether there is any indication that an asset may be impaired. If such indication exists, the recoverable amount shall be estimated for the individual asset. If it is not possible to estimate the recoverable amount of the individual asset, the Company determine the recoverable amount of the Cash Generating Unit (CGU) to which the asset belongs (the asset's of CGU).

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***m. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan** *(lanjutan)*

Jumlah terpulihkan dari suatu aset (baik aset individual maupun UPK) adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajarnya dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dianggap mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai diakui pada laba rugi sebagai "Rugi Penurunan Nilai". Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga transaksi pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Perusahaan menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikator nilai wajar lain yang tersedia.

Kerugian penurunan nilai, jika ada, diakui pada laba rugi sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

Penilaian dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk suatu aset mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi tersebut ada, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk suatu aset dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui.

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi yang telah diakui untuk aset tersebut pada periode sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi. Setelah pembalikan tersebut diakui sebagai laba rugi, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurang nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

**n. Penyisihan untuk Penggantian Perabot dan Perlengkapan Hotel serta Kesejahteraan Karyawan**

Penyisihan untuk penggantian peralatan operasional hotel serta kesejahteraan karyawan didasarkan atas persentase tertentu dari penerimaan jasa pelayanan (*service charge*) hotel pada operasi periode berjalan. Penggantian peralatan yang hilang dan rusak serta realisasi pembayaran untuk kesejahteraan karyawan dibukukan sebagai pengurang dari akun penyisihan tersebut.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***m. Impairment of Non-Financial Asset Values** *(continued)*

An asset's (either an individual asset or CGU) recoverable amount is the higher of the assets fair value less costs to sell and its value in use. Where the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount. Impairment losses are recognized in profit or loss as "Impairment Losses". In assessing the value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset.

In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the asset. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.

Impairment losses, if any, are recognized in profit or loss under expense categories that are consistent with the functions of the impaired assets.

An assessment is made at the end of each reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the recoverable amount, is estimated. A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss is recognized.

The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceeds the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior periods. Reversal of an impairment loss is recognized in profit or loss. After such a reversal is recognized in profit or loss, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

**n. Provision for Replacement of Hotel's Furniture and Equipment and Employees' Welfare**

Provision for replacement of hotel's operation equipment and employees, welfare is based on a certain percentage of the hotel's revenues of service charge for current period operation. Replacement of lost and breakage of hotel's furniture and equipment and the payment realization for employees' welfare are recorded as a reduction of the provision account.



**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***o. Imbalan Kerja Karyawan**Imbalan kerja jangka pendek

Perusahaan mengakui liabilitas imbalan kerja jangka pendek ketika jasa diberikan oleh karyawan dan imbalan atas jasa tersebut akan dibayarkan dalam waktu dua belas bulan setelah jasa tersebut diberikan.

Imbalan pasca-kerja

Perusahaan menghitung dan mencatat imbalan pasca-kerja untuk karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003 dan PSAK No. 24, "Imbalan Kerja". Penyisihan atas imbalan pascakerja dihitung dengan menggunakan metode penilaian aktuarial *projected-unit-credit*.

Pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial, segera diakui pada laporan posisi keuangan dengan pengaruh langsung didebit atau dikreditkan kepada saldo laba melalui penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi periode berikutnya.

Biaya jasa lalu harus diakui sebagai beban pada saat yang lebih awal antara:

- i) ketika program amandemen atau kurtailmen terjadi; atau
- ii) ketika Perusahaan mengakui biaya restrukturisasi atau imbalan terminasi terkait.

Bunga neto dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto yang digunakan terhadap liabilitas imbalan kerja. Perusahaan mengakui perubahan berikut pada kewajiban obligasi neto pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain:

- i) biaya jasa terdiri atas biaya jasa kini, biaya jasa lalu, keuntungan atau kerugian atas penyelesaian (*curtailment*) tidak rutin dan
- ii) beban atau penghasilan bunga neto.

**p. Pengakuan Pendapatan dan Beban**Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Perusahaan menerapkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan yang berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020. Perusahaan mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***o. Employee's Benefits**Short-term employee benefits

The Company recognize short-term employee benefits liability when services are rendered and the compensation for such services are to be paid within twelve months after the rendering of such services.

Post-employment benefits

The Company provide post-employment benefits to its employees in conformity with the requirements of Labor Law No. 13/2003 dated March 25, 2003 and PSAK No. 24 "Employee Benefits". The provision for post-employment benefits is determined using the *projected-unit-credit* actuarial valuation method.

Re-measurements, comprising of actuarial gains and losses, are recognized immediately in the statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through other comprehensive income in the period in which they occur. Re-measurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

Past service costs are recognized in profit or loss at the earlier between:

- i) the date of the plan amendment or curtailment; or
- ii) the date the Company recognized related restructuring costs.

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability. The Company recognized the following changes in the net defined benefit obligation in the statement of profit or loss and other comprehensive income:

- i) service costs comprising current service costs, past-service cost, gains and losses on curtailments and non-routine settlements, and
- ii) net interest expense or income.

**p. Revenue and expense recognition**Revenue from contracts with costumers

the Company has adopted PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers, effective on or after January 1, 2020. the Company requires revenue recognition to fulfill five steps of assessment:

1. Identify contract(s) with costumers;
2. Identify performance obligations in the contract. Performance obligations are promised in a contract to transfer to customer goods or services that are distinct.
3. Determine the transaction price. The transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to customer.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***p. Pengakuan Pendapatan dan Beban** *(lanjutan)*

3. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perusahaan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin;
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Perusahaan bergerak dalam bisnis penjualan bangunan rumah, bangunan komersial dan apartemen sejenis lainnya beserta kapling tanahnya, dll. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Perusahaan dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Perusahaan secara umum menyimpulkan bahwa hal tersebut adalah yang utama dalam pengaturan pendapatannya.

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat kepemilikan aset dialihkan kepada pelanggan, umumnya pada saat penyerahan aset kepada pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui sebagai uang muka pelanggan.

**q. Perpajakan**

Perusahaan telah menerapkan secara retrospektif PSAK 46 (Revisi 2014), "Pajak Penghasilan".

Pajak final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan berdasarkan nilai kontrak. Berdasarkan PSAK 46 tersebut di atas, pajak penghasilan final di luar cakupan PSAK 46. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui. Perusahaan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan bangunan komersial, apartemen dan pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka sebagai pos tersendiri.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***p. Revenue and expense recognition** *(continued)*

3. *If the consideration promised in a contract includes variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.*
4. *The allocation of the transaction price to each performance obligation is based on a relatively estimated stand-alone selling price based on expected cost plus a margin;*
5. *Recognition of revenue when the performance obligation is satisfied by transferring the goods or service to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).*

*the Company is in the business of providing sales of houses, shops and other similar properties including land plots, etc. Revenue from contracts with customers is recognized when control of the goods or services are transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for those goods or services. the Company have generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements, except for the agency services below, because it typically controls the goods or services before transferring them to the customer.*

*Revenue from contracts from customers is recognized at the point in time when control of the asset is transferred to the customer, generally on delivery of the assets. Downpayment from customers is recognized as customer's downpayment.*

**q. Taxation**

*the Company have adopted PSAK 46 (Revised 2014), "Income Tax".*

Final tax

*Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subjected to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction are recognizing losses. The calculation of final tax based on invoice of contract amount. Based on PSAK 46 above, final tax excluded from this PSAK 46. Hence, there is no deferred tax assets/liabilities recognition. By applying the revised PSAK, the Company has decided to present all of the final tax arising from sales of shops, apartment and interest income from bank and time deposits as a separate line item.*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***q. Perpajakan (lanjutan)**Pajak final (lanjutan)

Perbedaan nilai tercatat antara aset dan liabilitas yang terkait pajak penghasilan final dan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan. Beban pajak periode berjalan sehubungan dengan pajak penghasilan final dihitung secara proporsional terhadap jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui selama tahun berjalan. Perbedaan antara pajak penghasilan final yang dibayarkan dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak penghasilan final dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

Pada tanggal 8 Agustus 2016, Presiden Republik Indonesia dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani peraturan pemerintah No. 34/2016 (PP No.34/2016), pada perubahan tersebut pendapatan dari transaksi-transaksi balik nama pada tanah dan/atau bangunan akan dikenakan pajak final sebesar 2,5%, efektif diberlakukan pada tanggal 8 September 2016. Pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka dikenakan pajak final sebesar 20%.

Pajak penghasilan tidak final

Perusahaan memperhitungkan konsekuensi pajak kini dan pajak masa depan atas pemulihan di masa depan (penyelesaian) dari jumlah tercatat aset (liabilitas) yang diakui dalam laporan posisi keuangan, dan transaksi-transaksi serta peristiwa lain yang terjadi dalam periode berjalan yang diakui dalam laporan keuangan.

Pajak kini

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan dan tahun-tahun sebelumnya diukur pada jumlah yang diharapkan akan terpulihkan atau yang akan dibayarkan kepada otoritas pajak. Tarif pajak dan peraturan perpajakan yang digunakan untuk menghitung jumlah pajak adalah tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan, di negara dimana Perusahaan beroperasi dan menghasilkan laba kena pajaknya.

Pajak kini yang terkait dengan komponen yang diakui langsung ke ekuitas diakui di ekuitas dan tidak ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang diambil sehubungan dengan pelaporan pajak untuk situasi dimana relevan pajak terkait memerlukan interpretasi dan melakukan pencadangan jika diperlukan.

Bunga dan denda untuk kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan, jika ada, dicatat sebagai bagian dari "Beban Pajak" dalam dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***q. Taxation (continued)**Final tax (continued)

The differences between the carrying amounts of existing assets or liabilities related to the final income tax and their respective tax bases are not recognized as deferred tax assets or liabilities. Current tax expense related to income subject to final income tax is recognized in proportion to total income during the current year for accounting purposes. The difference between the final income tax paid and the amount charged as final income tax expense in the statement of comprehensive income is recognized as prepaid tax or tax payable.

On August 8, 2016, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 34/2016 (PP No.34 / 2016), on the changes in revenue from transactions under the name of the land and / or buildings will be subject to a final tax of 2.5%, takes effect on September 8, 2016. Interest income from bank and time deposits are subjected to final tax amounting to 20%.

Non-final income tax

the Company account for the income tax current and income tax future recovery (settlement) of the carrying amount of assets (liabilities) that are recognized in the statement of financial position; and transactions and other events of the current period that are recognized in the financial statements.

Current tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted or substantively enacted, at the reporting date, in the countries where the Company operate and generates taxable income.

Current income tax relating to items recognized directly in equity is recognized in equity and not in the statement of profit or loss and other comprehensive income. Management periodically evaluates positions taken in the tax returns with respect to situations in which applicable tax regulations are subject to interpretation and establishes provisions where appropriate.

Interest and penalties for the underpayment or overpayment of income tax, if any, to be presented as part of "Tax Expense" in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***q. Perpajakan (lanjutan)**Pajak kini (lanjutan)

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak (SKP) diakui sebagai pendapatan atau beban dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembelanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

Koreksi atas liabilitas pajak diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima, atau apabila diajukan keberatan dan atau banding, maka koreksi diakui pada saat keputusan atas keberatan dan atau banding tersebut diterima.

Pajak tangguhan

Pajak tangguhan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal belum dikompensasi sejauh terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal belum dikompensasi.

Aset pajak tangguhan direviu pada setiap tanggal pelaporan dan jika diperlukan, dilakukan penyesuaian pada tanggal tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan di laporan posisi keuangan atas dasar saling hapus (offset), kecuali aset dan liabilitas pajak tangguhan untuk entitas yang berbeda, sesuai penyajian aset dan liabilitas pajak kini masing-masing entitas tersebut.

Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal laporan posisi keuangan. Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan pada tahun berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

**r. Aset dan liabilitas pengampunan pajak**

Perusahaan telah menerapkan PSAK No.70 yang memberikan dua kriteria opsi terkait pencatatan, penyajian dan pengakuan dalam laporan keuangan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***q. Taxation (continued)**Current tax (continued)

The amounts of additional tax principal and penalty imposed through a tax assessment letter (SKP) are recognized as income or expense in the current year of the statement of profit or loss and other comprehensive income, unless further settlement is submitted. The amounts of tax principal and penalty imposed through SKP are deferred as long as they meet the asset recognition criteria.

Amendments to taxation obligations are recorded when an assessment is received or, if objection and or appeal are applied, when the results of the objection and or appeal have been determined.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences with certain exceptions. Deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and tax losses carryforwards to the extent that it is probable that taxable income will be available in the future years against which the deductible temporary differences and tax losses carryforwards can be utilized.

Deferred tax assets are reviewed at every reporting date and adjusted as appropriate at such date.

Deferred tax assets and liabilities are offset in the statement of financial position, except for different legal entities, in the same manner the current tax assets and liabilities are presented.

Deferred tax is calculated at the tax rates that have been enacted or substantively enacted at the statement of financial position date. Changes in the carrying amount of deferred tax assets and liabilities due to a change in tax rates are credited or charged to current year operations, except to the extent that they relate to items previously charged or credited to equity.

**r. Tax amnesty assets and liabilities**

the Company have applied PSAK No.70, which provides two options criteria related to the recording, presentation and disclosures in the financial statements.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***r. Aset dan liabilitas pengampunan pajak (lanjutan)**

- Perusahaan mengakui aset dan liabilitas pengampunan pajak berdasarkan nilai perolehan yang dilaporkan dalam surat keterangan pengampunan pajak.
- Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak dicatat sebagai tambahan modal disetor.
- Beban pajak yang dibayarkan sebagai uang tebusan dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.
- Pengukuran atas aset dan liabilitas setelah pengakuan awal mengacu pada PSAK yang relevan dan dapat diukur kembali ke nilai wajar tetapi tidak diharuskan.
- Perusahaan menyajikan aset dan liabilitas pengampunan pajak secara terpisah dari akun lainnya tetapi menyediakan opsi untuk mereklasifikasi ke akun-akun tertentu jika memenuhi persyaratan tertentu berdasarkan PSAK No.70.

Opsi kedua memberikan opsi untuk mengikuti PSAK lain yang relevan dan bersifat retrospektif.

Perusahaan telah memilih untuk menggunakan opsi pertama dan berlaku secara prospektif.

**s. Laba (rugi) per saham dasar**

Laba (rugi) per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham beredar selama periode yang bersangkutan.

Jumlah rata-rata tertimbang lembar saham beredar yang digunakan sebagai pembagi dalam menghitung laba (rugi) per saham dasar pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 sebesar 5.385.000.000 dan 5.045.000.000 lembar saham.

Laba (rugi) per saham dilusian memiliki jumlah yang sama dengan laba (rugi) per saham dasar dikarenakan tidak adanya efek yang berpotensi dilutif.

**t. Perubahan terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK)**

Standar dan interpretasi standar akuntansi keuangan yang baru serta amandemen dan penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan yang telah diterbitkan dan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022 namun tidak berdampak secara material terhadap pelaporan kinerja ataupun posisi keuangan Perusahaan adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis";

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***r. Tax amnesty assets and liabilities (continued)**

- the Company recognize tax amnesty of assets and liabilities based on acquisition value that has been reported in the tax forgiveness certificate.
- The difference between tax amnesty of assets and liabilities are recorded as additional paid-in capital.
- Tax expense paid as a ransom is recorded on the statement of profit or loss and other comprehensive income.
- Measurement of assets and liabilities after initial recognition refers to the relevant PSAK and can be remeasured to fair value but not required.
- the Company presents tax amnesty of assets and liabilities separately from other accounts but provides the options to reclassify to certain accounts if they meet certain conditions on accordance with PSAK No.70.

The second option provides an option to follow other relevant and restrospective PSAK's.

the Company has chosen to apply the first option and is applied prospectively.

**s. Basic earnings (loss) per share**

Basic earnings (loss) per share is calculated by dividing income (loss) for the year attributable to equity holders of the parent entity by the weighted average number of shares outstanding during the period.

The weighted average number of shares outstanding used as a divisor in calculating the basic profit (loss) per share as of December 31, 2022 and 2021 is 5,385,000,000 and 5,045,000,000 shares.

Diluted earnings (loss) per share has the same amount with basic earnings (loss) per share since there are no securities with potential dilutive effect.

**t. Changes on Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK)**

New standards and interpretations of financial accounting standards as well as amendments and improvements on financial accounting standards those issued and effective for the annual reporting period beginning on or after January 1, 2022 which neither have material effect on the reporting of financial performance nor position of the Company are as follows.:

- Amendment to PSAK No. 22, "Business Combination - Definition of a Business";



**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***t. Perubahan terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK)***(lanjutan)*

Amendemen tersebut untuk memperbaharui referensi ke Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan dan menambah pengecualian untuk pengakuan liabilitas dan liabilitas kontijensi dalam ruang lingkup PSAK 57 Provisi, Liabilitas Kontijensi dan Aset Kontijensi dan ISAK 30 Pungutan. Amendemen tersebut juga menegaskan bahwa aset kontijensi tidak diakui pada saat tanggal akuisisi.

- Amendemen PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak";

Amendemen ini mengklarifikasi biaya untuk memenuhi suatu kontrak dalam menentukan apakah suatu kontrak merupakan kontrak memberatkan. Biaya untuk memenuhi kontrak sendiri terdiri dari biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak, yang lebih lanjut terdiri dari biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut dan alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak.

Di samping itu, pada tanggal penerbitan laporan keuangan ini terdapat pula beberapa standar dan interpretasi standar akuntansi keuangan yang baru serta amendemen ataupun penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan lainnya yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif. Standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian tersebut, yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022, 2023 dan 2025, adalah sebagai berikut:

**1 Januari 2022**

- Amendemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas Sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang";
- PSAK No. 69 (Penyesuaian 2020), "Agrikultur";
- PSAK No. 71 (Penyesuaian 2020), "Instrumen Keuangan"; dan
- PSAK No. 73 (Penyesuaian 2020), "Sewa".

**1 Januari 2023**

- Amendemen PSAK No. 16, "Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan";
- Amendemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi";
- Amendemen PSAK No. 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi"; dan
- Amendemen PSAK No. 46, "Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal".

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***t. Changes on Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK)***(continued)*

The amendments are to update the reference to the Conceptual Framework for Financial Reporting and add an exception for the recognition of liabilities and contingent liabilities within the scope of PSAK 57 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets and ISAK 30 Collections. The amendment also confirms that contingent assets are not recognized at the acquisition date.

- Amendment to PSAK No. 57, "Provision, Contingent Liabilities and Contingent Assets - Onerous Contracts, Cost of Fulfilling the Contracts";

This amendment clarifies the costs of fulfilling a contract in determining whether a contract is onerous. The cost of fulfilling the contract itself consists of costs directly related to the contract, which further consists of the incremental cost of fulfilling the contract and the allocation of other costs directly related to fulfilling the contract.

Moreover, as at the authorization date of the issuance of these financial statements, there are several new standards and interpretations of financial accounting standards, and amendments or improvements on other financial accounting standards which have been issued but not yet effective. Those standards, interpretations, amendments or improvements, which shall be effective for the annual reporting period beginning on or after 1 January 2022, 2023 and 2025, are as follows:

**January 1, 2022**

- Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements - Classification of Liabilities as Current or Non-current";
- PSAK No. 69 (Improvement 2020), "Agriculture";
- PSAK No. 71 (Improvement 2020), "Financial Instruments"; and
- PSAK No. 73 (Improvement 2020), "Leases".

**January 1, 2023**

- Amendment to PSAK No. 16, "Property, Plant and Equipment - Proceeds Before Intended Use";
- Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements - Disclosure of Accounting Policies";
- Amendment to PSAK No. 25, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors - Definition of Accounting Estimates"; and
- Amendment to PSAK No. 46, "Income Taxes - Deferred Tax related to Asset and Liabilities arising from a Single Transaction".

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN***(lanjutan)***t. Perubahan terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK)***(lanjutan)***1 Januari 2025**

- PSAK No. 74, “Kontrak Asuransi”; dan
- Amandemen PSAK No. 74, “Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK No. 74 dan No. 71 - Informasi Komparatif”.

Penerapan dini untuk standar, interpretasi, amandemen ataupun penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan di atas diperkenankan.

Manajemen masih mengevaluasi penerapan dari standar, interpretasi, amandemen ataupun penyesuaian tersebut dan belum dapat menentukan dampak yang mungkin timbul terhadap pelaporan keuangan Perusahaan secara keseluruhan.

**3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI**

Penyusunan laporan keuangan Perusahaan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dan pengungkapan yang terkait, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

**Pertimbangan**

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, manajemen telah membuat keputusan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

**Kelangsungan usaha**

Manajemen Perusahaan telah melakukan penilaian terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usaha dan menilai keyakinan bahwa Perusahaan memiliki sumber daya untuk melanjutkan bisnis di masa mendatang. Selain itu, manajemen menilai tidak adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan dilanjutkan untuk disusun atas basis kelangsungan usaha.

**Klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan**

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 2c.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES***(continued)***t. Changes on Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK)***(continued)***January 1, 2025**

- PSAK No. 74, “Insurance Contract”; and
- Amendment to PSAK No. 74, “Insurance Contract - Initial Application of PSAK No. 74 and No. 71 - Comparative Information”.

Early adoption of those new standards, interpretations, amendments or improvements to financial accounting standards are permitted.

Management is still evaluating the adoption of those standards, interpretations, amendments or improvements and unable to determine the impact that might arise toward the financial reporting of the Company as a whole.

**3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY**

The preparation of the Company financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts herein, and the related disclosures, at the end of the reporting period. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.

**Judgments**

In the process of applying the Company accounting policies, management has made the following judgments, which have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements:

**Going concern**

the Company management has made an assessment of the Company ability to continue as a going concern and is satisfied that the Company have the resources to continue in business for the foreseeable future. Furthermore, the management is not aware of any material uncertainties that may cast significant doubt upon the Company ability to continue as a going concern. Therefore, the financial statements continue to be prepared on going concern basis.

**Classification of financial assets and financial liabilities**

the Company determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK 71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Company accounting policies disclosed in Note 2c.

**3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI** (lanjutan)**Estimasi dan asumsi** (lanjutan)Pengklasifikasian properti

Perusahaan menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan:

- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana (terutama kantor, gudang komersial dan properti retail) mesin-mesin dan alat-alat berat, fasilitas hotel dan aset dalam penyelesaian yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Perusahaan dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.
- Aset tetap terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana, mesin-mesin dan alat berat, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor dan aset dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Perusahaan, dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan. Dan tidak digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa.
- Persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Perusahaan dan digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

Asumsi utama masa depan dan ketidakpastian sumber estimasi utama yang lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Provisi ECL untuk piutang usaha dan kontrak aset

Perusahaan menggunakan matriks provisi untuk menghitung ECL piutang usaha dan kontrak aset. Tingkat provisi didasarkan pada hari lewat jatuh tempo.

Matriks provisi awalnya didasarkan pada tingkat default yang diamati secara historis Perusahaan. Perusahaan akan mengkalibrasi matriks untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi berwawasan ke depan. Misalnya, jika prakiraan kondisi ekonomi (yaitu, produk domestik bruto) diperkirakan akan memburuk selama tahun depan yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah default di sektor manufaktur, maka tingkat default historis disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, tingkat default yang diamati secara historis diperbarui dan perubahan dalam estimasi berwawasan ke depan dianalisa.

**3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY** (continued)**Estimates and assumptions** (continued)Classification of property

the Company determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets or inventory:

- Investment property consists of land, buildings and infrastructures (principally offices, commercial warehouse and retail property), machinery and heavy equipment, hotel facilities and constructions in progress which are not occupied substantially for use by, or in the operations of, the Company, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation.
- Fixed assets consists of land, buildings and infrastructures, machinery and heavy equipment, office and furniture equipment and constructions in progress which are occupied substantially for use by, or in the operations of, the Company, and for sale in the ordinary course of business, but are held primarily not to earn rental income.
- Inventory consists of property that is held for sale in the ordinary course of business. Principally, this is residential property that the Company develops and intends to sell before or on completion of construction.

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year, are described below. The Company based their assumptions and estimates on parameters available when the financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments however, may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Company. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Allowance for ECLs on trade receivables and contract assets

the Company use a provision matrix to calculate ECLs for trade receivables and contract assets. The provision rates are based on days past due.

The provision matrix is initially based on the Company historical observed default rates. the Company will calibrate the matrix to adjust the historical credit loss experience with forward-looking information. For instance, if forecast economic conditions (i.e., gross domestic product) is expected to deteriorate over the next year which can lead to an increased number of defaults in the manufacturing sector, the historical default rates are adjusted. At every reporting date, the historical observed default rates are updated and changes in the forward-looking estimates are analyzed.

**3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI** (lanjutan)**Estimasi dan asumsi** (lanjutan)Provisi ECL untuk piutang usaha dan kontrak aset (lanjutan)

Penilaian korelasi antara tingkat default yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi, dan ECL adalah estimasi signifikan. Jumlah ECL sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Perusahaan dan prakiraan kondisi ekonomi mungkin tidak mewakili default aktual pelanggan di masa depan. Nilai tercatat piutang usaha sebelum penyisihan ECL diungkapkan pada Catatan 5.

Penilaian instrumen keuangan

Perusahaan mencatat aset keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan dalam pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Perusahaan menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba rugi Perusahaan.

Taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun.

Masa manfaat setiap aset tetap Perusahaan ditentukan berdasarkan periode kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan beban yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat aset tetap dapat mempengaruhi jumlah beban penyusutan dan amortisasi yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

Penurunan nilai aset non-keuangan

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan.

**3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY** (continued)**Estimates and assumptions** (continued)Allowance for ECLs on trade receivables and contract assets (continued)

The assessment of the correlation between historically observed default rates, forecast economic conditions and ECLs is a significant estimate. The amount of ECLs is sensitive to changes in circumstances and forecast economic conditions. The Company historical credit loss experience and forecast of economic conditions may also not be representative of customers' actual default in the future. The carrying amounts of trade receivables before allowance for ECLs are disclosed in Note 5.

Valuation of financial instruments

The Company carry certain financial assets at fair values, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidence, the amount of changes in fair values would differ if the Company utilized different valuation methodologies. Any changes in fair values of these financial assets would affect directly the Company profit or loss.

Valuation of financial instruments of fixed asset

The costs of property and equipment are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these properties and equipment to be within 4 to 20 years.

The useful life of each item of the Company property and equipment is estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

A change in the estimated useful life of any item of property and equipment would affect the recorded depreciation and amortization expense, respectively, and decrease in the carrying values of these assets.

Impairment of non-financial assets

An impairment exists when the carrying value of an asset or cash-generating unit exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell calculation is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing of the asset. The value in use calculation is based on a discounted cash flow model.

**3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI** (lanjutan)**Estimasi dan asumsi** (lanjutan)Penurunan nilai aset non-keuangan (lanjutan)

Data arus kas diambil dari anggaran untuk lima tahun yang akan datang dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum dilakukan oleh Perusahaan atau investasi signifikan di masa datang yang akan memundurkan kinerja aset dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling dipengaruhi oleh tingkat diskonto yang digunakan dalam model arus kas yang didiskontokan, sebagaimana juga jumlah arus kas masuk di masa datang yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi potensi penurunan nilai aset non-keuangan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Imbalan kerja

Penentuan utang dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Perusahaan diakui segera pada laporan posisi keuangan dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lainnya dalam periode terjadinya.

Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Nilai tercatat dari imbalan kerja telah diungkapkan dalam Catatan 23.

Pajak penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Penjelasan lebih lanjut telah diungkapkan dalam Catatan 28.

Aset pajak tangguhan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Penjelasan lebih lanjut telah diungkapkan dalam Catatan 28.

**3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY** (continued)**Estimates and assumptions** (continued)Impairment of non-financial assets (continued)

The cash flows are derived from the budget for the next five years and do not include restructuring activities that the Company is not yet committed to or significant future investments that will enhance the asset's performance of the cash-generating unit being tested. The recoverable amount is most sensitive to the discount rate used for the discounted cash flow model as well as the expected future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes.

Management believes that there is no indication of potential impairment in values of non-financial assets as of December 31, 2022 and 2021.

Employee benefit

The determination of the Company obligations and cost for pension and employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Company assumptions are recognized immediately in the statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through other comprehensive income in the period which they occur.

While the Company believe that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Company actual experiences or significant changes in the Company assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense. The carrying amounts of employee benefits liabilities are disclosed in Note 23.

Income tax

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computations for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. the Company recognize liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due. Further details are disclosed in Note 28.

Deferred tax assets

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computations for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. the Company recognize liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due. Further details are disclosed in Note 28.



## 4. KAS DAN SETARA KAS

	2022	2021
Kas	277.129.235	425.424.902
<b>Bank:</b>		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	66.816.275.475	10.992.524.602
PT Bank Central Asia Tbk	3.292.203.762	1.664.670.539
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	552.965.792	1.585.838.312
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	655.715.987	583.083.355
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	314.400.631	87.849.816
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	599.032
<b>Subjumlah</b>	<b>71.631.561.647</b>	<b>14.914.565.655</b>
<b>Bank Rupiah - tax amnesty:</b>		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	32.142.586	31.447.487
<b>Jumlah kas dan setara kas</b>	<b>71.940.833.468</b>	<b>15.371.438.044</b>

Eksposur maksimum terhadap risiko kredit pada akhir periode pelaporan adalah senilai jumlah tercatat dari setiap kelas kas dan setara kas sebagaimana yang dijabarkan di atas.

Seluruh rekening bank ditempatkan pada bank pihak ketiga. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tidak terdapat kas dan setara kas yang digunakan sebagai jaminan atas utang atau dibatasi penggunaannya.

## 5. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis piutang adalah sebagai berikut:

	2022	2021
<b>Pihak ketiga</b>		
<u>Penjualan apartemen dan kondotel</u>		
Graha Indoland	759.886.363	805.340.908
Mataram City	-	9.088.833
<b>Subjumlah</b>	<b>759.886.363</b>	<b>814.429.741</b>
<u>Jasa perhotelan</u>		
The Alana Hotel - Yogyakarta	2.484.736.268	994.304.499
Inside Hotel - Yogyakarta	1.200.150.784	887.066.361
<b>Subjumlah</b>	<b>3.684.887.052</b>	<b>1.881.370.860</b>
<b>Dikurangi:</b>		
Penyisihan penurunan nilai piutang usaha	(262.321.433)	(358.298.843)
<b>Jumlah piutang usaha - pihak ketiga</b>	<b>4.182.451.982</b>	<b>2.337.501.758</b>

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, semua piutang usaha dari pihak ketiga dalam mata uang rupiah.

Rincian umur piutang usaha dikategorikan berdasarkan tanggal faktur adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Lancar	3.207.610.529	1.580.370.765
31 - 60 hari	410.814.063	180.905.365
61 - 90 hari	11.717.564	115.094.731
Lebih dari 90 hari	814.631.259	819.429.740
<b>Jumlah</b>	<b>4.444.773.415</b>	<b>2.695.800.601</b>
<b>Dikurangi:</b>		
Penyisihan penurunan nilai piutang usaha	(262.321.433)	(358.298.843)
<b>Jumlah - bersih</b>	<b>4.182.451.982</b>	<b>2.337.501.758</b>

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, manajemen Perusahaan berpendapat bahwa penyisihan penurunan nilai cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha di kemudian hari.

Seluruh piutang usaha pihak ketiga tidak dikenakan jaminan dan bunga.

## 4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2022	2021
Kas	277.129.235	425.424.902
<b>Banks:</b>		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	66.816.275.475	10.992.524.602
PT Bank Central Asia Tbk	3.292.203.762	1.664.670.539
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	552.965.792	1.585.838.312
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	655.715.987	583.083.355
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	314.400.631	87.849.816
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	599.032
<b>Subtotal</b>	<b>71.631.561.647</b>	<b>14.914.565.655</b>
<b>Banks Rupiah - tax amnesty:</b>		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	32.142.586	31.447.487
<b>Total cash and cash equivalents</b>	<b>71.940.833.468</b>	<b>15.371.438.044</b>

The maximum exposure to credit risk at the end of thereporting period is the carrying amount of each class of cash and cash equivalents mentioned above.

All cash in banks and time deposits are placed in third-party banks. As of December 31, 2022 and 2021, no cash and cash equivalents are used as collateral for obligations or restricted in use.

## 5. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES

The details of trade receivables based on types of receivables are as follows:

	2022	2021
<b>Pihak ketiga</b>		
<u>Sales of apartments and condotel</u>		
Graha Indoland	759.886.363	805.340.908
Mataram City	-	9.088.833
<b>Subtotal</b>	<b>759.886.363</b>	<b>814.429.741</b>
<u>Revenue from hotel services</u>		
The Alana Hotel - Yogyakarta	2.484.736.268	994.304.499
Inside Hotel - Yogyakarta	1.200.150.784	887.066.361
<b>Subtotal</b>	<b>3.684.887.052</b>	<b>1.881.370.860</b>
<b>Less:</b>		
Allowance for impairment of trade receivables	(262.321.433)	(358.298.843)
<b>Total trade receivables - third parties</b>	<b>4.182.451.982</b>	<b>2.337.501.758</b>

As of December 31, 2022 and 2021, all of the trade receivables from third parties are denominated in rupiah.

The aging details of trade receivables are categorized by date of invoice as follows:

	2022	2021
Lancar	3.207.610.529	1.580.370.765
31 - 60 hari	410.814.063	180.905.365
61 - 90 hari	11.717.564	115.094.731
Lebih dari 90 hari	814.631.259	819.429.740
<b>Jumlah</b>	<b>4.444.773.415</b>	<b>2.695.800.601</b>
<b>Less:</b>		
Allowance for impairment of trade receivables	(262.321.433)	(358.298.843)
<b>Total - net</b>	<b>4.182.451.982</b>	<b>2.337.501.758</b>

Based on the review of the condition of the trade receivables As of December 31, 2022 and 2021, the Company's management believes that the allowance for impairment in value is adequate to cover possible losses in the future.

All third parties trade receivables are without interest and collateral.

**6. PIUTANG LAIN-LAIN**

Piutang lain-lain terdiri dari:

**a. Pihak berelasi**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
PT Saraswanti Mekar Agung	-	41.212.707
<b>Jumlah piutang lain-lain pihak berelasi</b>	<b>-</b>	<b>41.212.707</b>

**b. Pihak ketiga**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
PBB	55.958.218	58.899.987
<b>Jumlah piutang lain-lain pihak ketiga</b>	<b>55.958.218</b>	<b>58.899.987</b>

Piutang lain-lain adalah piutang yang timbul dari transaksi diluar kegiatan usaha Perusahaan yang merupakan piutang tanpa bunga dan jaminan kepada pihak ketiga dan pihak berelasi.

Piutang PBB merupakan talangan pembayaran PBB dari Perusahaan yang akan ditagihkan kepada pemilik apartemen dan kondotel pada saat pembayaran bagi hasil.

Manajemen berpendapat semua piutang lain-lain ini dapat ditagih dan tidak melakukan pencadangan penyisihan.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, semua piutang lain-lain merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Sifat, hubungan, dan ikhtisar transaksi dengan pihak berelasi dijelaskan dalam Catatan 35.

**7. PERSEDIAAN**

Akun ini terdiri dari:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bangunan siap untuk dijual:		
<u>Apartemen dan kondotel</u>		
Graha Indoland	64.499.931.124	64.499.931.124
Mataram City	43.504.693.482	43.504.693.482
Yudhistira	13.189.796.867	35.520.745.970
Jumlah bangunan siap untuk dijual	<u>121.194.421.473</u>	<u>143.525.370.576</u>
Bangunan dalam konstruksi:		
<u>Apartemen</u>		
Arjuna	17.624.387.694	-
<u>Villa resort</u>		
Banyu Bening	4.909.709.763	-
Jumlah bangunan dalam konstruksi	<u>22.534.097.457</u>	<u>-</u>
Persediaan hotel:		
The Alana Hotel - Yogyakarta	744.262.702	605.609.877
Inside Hotel - Yogyakarta	325.688.456	309.036.300
Jumlah persediaan hotel	<u>1.069.951.158</u>	<u>914.646.177</u>
<b>Jumlah persediaan</b>	<b><u>144.798.470.088</u></b>	<b><u>144.440.016.753</u></b>

Rincian persediaan hotel per jenis barang adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Peralatan operasional	552.439.549	413.846.911
Makanan dan minuman	514.945.218	479.763.410
Lain-lain	2.566.391	21.035.856
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.069.951.158</u></b>	<b><u>914.646.177</u></b>

**6. OTHER RECEIVABLES**

Other receivables are as follows:

**a. Related parties**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
PT Saraswanti Mekar Agung	-	41.212.707
<b>Total other receivables - related parties</b>	<b>-</b>	<b>41.212.707</b>

**b. Third parties**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
PBB	55.958.218	58.899.987
<b>Total other receivables - third parties</b>	<b>55.958.218</b>	<b>58.899.987</b>

Other receivables are receivables arising from transactions outside business activities of the Company and other receivables are receivables without interest and guarantees to third parties and related parties.

PBB receivable is a bailout for PBB payments from the Company which will be billed to the owners of apartments and condotels at the time of payment of profit sharing.

Management believes that all of these other receivables are collectible and does not provide allowance for provision.

As of December 31, 2022 and 2021, all of the other receivables are denominated in Rupiah.

The nature, relationship, and summary of transactions with related parties were described in Note 35.

**7. INVENTORIES**

This account consists of the following:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bangunan siap untuk dijual:		
<u>Apartemen dan kondotel</u>		
Graha Indoland	64.499.931.124	64.499.931.124
Mataram City	43.504.693.482	43.504.693.482
Yudhistira	13.189.796.867	35.520.745.970
Jumlah bangunan siap untuk dijual	<u>121.194.421.473</u>	<u>143.525.370.576</u>
Bangunan dalam konstruksi:		
<u>Apartemen</u>		
Arjuna	17.624.387.694	-
<u>Villa resort</u>		
Banyu Bening	4.909.709.763	-
Jumlah bangunan dalam konstruksi	<u>22.534.097.457</u>	<u>-</u>
Persediaan hotel:		
The Alana Hotel - Yogyakarta	744.262.702	605.609.877
Inside Hotel - Yogyakarta	325.688.456	309.036.300
Jumlah persediaan hotel	<u>1.069.951.158</u>	<u>914.646.177</u>
<b>Jumlah persediaan</b>	<b><u>144.798.470.088</u></b>	<b><u>144.440.016.753</u></b>

Details of hotel inventories per item type are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Peralatan operasional	552.439.549	413.846.911
Makanan dan minuman	514.945.218	479.763.410
Lain-lain	2.566.391	21.035.856
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.069.951.158</u></b>	<b><u>914.646.177</u></b>

**7. PERSEDIAAN (lanjutan)**

Rincian mutasi persediaan bangunan siap untuk dijual adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo awal	143.525.370.576	156.930.158.778
Penambahan:		
Biaya produksi	206.852.371	29.762.100.960
Pengurangan:		
Beban pokok pendapatan (Catatan 30)	(22.537.801.474)	(43.166.889.162)
<b>Jumlah</b>	<b><u>121.194.421.473</u></b>	<b><u>143.525.370.576</u></b>

Rincian mutasi persediaan bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo awal	-	-
Penambahan:		
Biaya produksi	12.236.101.281	-
Reklasifikasi dari aset tetap (Catatan 11)	5.388.286.413	-
Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan (Catatan 10)	4.909.709.763	-
<b>Jumlah</b>	<b><u>22.534.097.457</u></b>	<b><u>-</u></b>

Per 31 Desember 2022, persediaan Perusahaan berupa tanah dan bangunan Graha Indoland dan Mataram City dijadikan jaminan atas utang PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (Lihat Catatan 22).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan telah mengasuransikan bangunan atas Graha Indoland dan Mataram City dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 428.365.251.370 dan Rp 428.365.251.370 kepada pihak ketiga, PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Kredit Indonesia (Persero).

Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan di atas pada akhir periode pelaporan, manajemen berpendapat bahwa nilai neto persediaan tersebut di atas dapat direalisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

**8. UANG MUKA**

Rincian uang muka adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pembelian perlengkapan hotel	463.539.615	66.897.735
<b>Jumlah</b>	<b><u>463.539.615</u></b>	<b><u>66.897.735</u></b>

**9. BIAYA DIBAYAR DIMUKA**

Rincian biaya dibayar dimuka adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Asuransi	268.322.150	395.573.423
Lainnya	498.865.171	749.384.616
<b>Jumlah</b>	<b><u>767.187.321</u></b>	<b><u>1.144.958.039</u></b>

**7. INVENTORIES (continued)**

Details of building ready-for-sale mutation are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	143.525.370.576	156.930.158.778	Beginning balance
Penambahan:			Additions :
Biaya produksi	206.852.371	29.762.100.960	
Pengurangan:			Deductions:
Beban pokok pendapatan (Catatan 30)	(22.537.801.474)	(43.166.889.162)	Cost of revenue (Note 30)
<b>Jumlah</b>	<b><u>121.194.421.473</u></b>	<b><u>143.525.370.576</u></b>	<b>Total</b>

Details of building under construction mutation are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	-	-	Beginning balance
Penambahan:			Additions :
Biaya produksi	12.236.101.281	-	Production cost
Reklasifikasi dari aset tetap (Catatan 11)	5.388.286.413	-	Reclassification from fixed asset (Note 11)
Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan (Catatan 10)	4.909.709.763	-	Reclassification from land for development (Note 10)
<b>Jumlah</b>	<b><u>22.534.097.457</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b>Total</b>

As of December 31, 2022, Company's inventory consist of Land and Building of Graha Indoland and Mataram City was pledged as collateral for loan of PT Bank Mandiri (Persero) Tbk and PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (See Notes 22).

As of December 31, 2022 and 2021, the Company has insured the buildings for Graha Indoland and Mataram City with a total coverage of Rp 428,365,251,370 and Rp 428,365,251,370 to third parties PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Kredit Indonesia (Persero).

the Company management is of the opinion that the coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

Based on results of the review of the physical condition and net realizable values of the above inventories at the end of the reporting period, management believes that the net carrying values of the above inventories are fully realizable and hence, no allowance for impairment of inventories is necessary as of December 31, 2022 and 2021.

**8. ADVANCES**

The details of advances are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pembelian perlengkapan hotel	463.539.615	66.897.735
<b>Jumlah</b>	<b><u>463.539.615</u></b>	<b><u>66.897.735</u></b>

**9. PREPAID EXPENSES**

The details of prepaid expenses are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Asuransi	268.322.150	395.573.423	Insurances
Lainnya	498.865.171	749.384.616	Others
<b>Jumlah</b>	<b><u>767.187.321</u></b>	<b><u>1.144.958.039</u></b>	<b>Total</b>

## 10. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Akun ini merupakan tanah yang dimiliki oleh Perusahaan untuk dikembangkan di masa mendatang dengan rincian sebagai berikut:

	2022	2021
Tanah Bawen, Ambarawa	909.318.000	909.318.000
Tanah Tambakboyo	-	4.480.845.430
<b>Jumlah</b>	<b>909.318.000</b>	<b>5.390.163.430</b>

Bawen land, Ambarawa  
Tambakboyo land  
**Total**

Mutasi tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Saldo awal	5.390.163.430	7.946.344.280
Penambahan	428.864.333	183.079.150
Pengurangan	-	(2.739.260.000)
Reklasifikasi ke persediaan - bangunan dalam konstruksi (Catatan 7)	(4.909.709.763)	-
<b>Jumlah</b>	<b>909.318.000</b>	<b>5.390.163.430</b>

Beginning balance  
Additions  
Deductions  
Reclassification to inventories - building under construction (Note 7)  
**Total**

Rincian luas tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

	Luas tanah / Land area (m <sup>2</sup> )	
	2022	2021
Tanah Bawen, Ambarawa	3.655	3.655
Tanah Tambakboyo	-	8.947
<b>Jumlah</b>	<b>3.655</b>	<b>12.602</b>

Bawen land, Ambarawa  
Tambakboyo land  
**Total**

Pada tahun 2022, tanah untuk pengembangan di daerah Tambakboyo direklasifikasi seluruhnya ke persediaan - bangunan dalam konstruksi yang digunakan untuk pembangunan Villa Resort Banyu Bening.

In 2022, land for development in the Tambakboyo area was reclassified entirely to inventories - buildings under construction used for the construction of Villa Resort Banyu Bening.

Pada tanggal 27 Desember 2021, Perusahaan melakukan penjualan tanah yang terletak di Bandungan, Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah seluas 29.481 m<sup>2</sup> kepada PT Saraswanti Anugrah Mentari dengan harga jual berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 9 sampai dengan 18 sebesar Rp 3.493.498.500.

On December 27, 2021, the Company sold the land located in Bandungan, Ambarawa District, Semarang Regency, Central Java Province with an area of 29,481 m<sup>2</sup> to PT Saraswanti Anugrah Mentari with a selling price based on the Sale and Purchase Binding Deed Numbers 9 to 18 amounting to Rp 3,493,498,500.

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke tanah untuk pengembangan untuk tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

There were no borrowing costs capitalized as part of the land for development for as of December 31, 2022 and 2021,

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tidak terdapat penurunan nilai atas tanah untuk pengembangan.

As of December 31, 2022 and 2021, there was no impairment in the value of land for development.

## 11. ASET TETAP

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

## 11. FIXED ASSETS

The details of fixed assets are as follows:

31 Desember 2022 /December 31, 2022						
	Saldo awal / Beginning balance	Penambahan / Additions	Pengurangan/ Deductions	Penyesuaian dan reklasifikasi / Adjustment and reclassification	Saldo akhir / Ending balance	
<b>Harga perolehan:</b>						<b>Acquisition cost:</b>
Tanah	11.531.062.863	-	-	(5.388.286.413)	6.142.776.450	Land
Bangunan dan prasarana	107.494.577.047	6.287.465.587	-	-	113.782.042.634	Buildings and infrastructures
Peralatan kantor	36.176.370.469	2.321.147.146	-	-	38.497.517.615	Office equipment
Kendaraan	3.856.669.470	1.534.373.250	417.678.546	-	4.973.364.174	Vehicles
<b>Jumlah</b>	<b>159.058.679.849</b>	<b>10.142.985.983</b>	<b>417.678.546</b>	<b>(5.388.286.413)</b>	<b>163.395.700.873</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>						<b>Accumulated depreciation:</b>
Bangunan dan prasarana	35.216.867.432	5.515.702.415	-	-	40.732.569.847	Buildings and infrastructures
Peralatan kantor	33.113.588.040	1.895.098.437	-	-	35.008.686.477	Office equipment
Kendaraan	3.024.215.581	465.660.572	335.109.728	-	3.154.766.425	Vehicles
<b>Jumlah</b>	<b>71.354.671.053</b>	<b>7.876.461.424</b>	<b>335.109.728</b>	<b>-</b>	<b>78.896.022.749</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>87.704.008.796</b>				<b>84.499.678.124</b>	<b>Book value</b>

## 11. ASET TETAP (lanjutan)

## 11. FIXED ASSETS (continued)

		31 Desember 2021 / December 31, 2021					
	Saldo awal / Beginning balance	Penambahan / Additions	Pengurangan/ Deductions	Penyesuaian dan reklasifikasi / Adjustment and reclassification	Saldo akhir / Ending balance		
<b>Harga perolehan:</b>						<b>Acquisition cost:</b>	
Tanah	11.531.062.863	-	-	-	11.531.062.863	Land	
Bangunan dan prasarana	107.494.577.047	-	-	-	107.494.577.047	Buildings and infrastructures	
Peralatan kantor	35.758.828.369	417.542.100	-	-	36.176.370.469	Office equipment	
Kendaraan	3.856.669.470	-	-	-	3.856.669.470	Vehicles	
<b>Jumlah</b>	<b>158.641.137.749</b>	<b>417.542.100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>159.058.679.849</b>	<b>Total</b>	
<b>Akumulasi penyusutan:</b>						<b>Accumulated depreciation:</b>	
Bangunan dan prasarana	29.610.244.369	5.606.623.063	-	-	35.216.867.432	Buildings and infrastructures	
Peralatan kantor	31.144.261.563	1.969.326.477	-	-	33.113.588.040	Office equipment	
Kendaraan	2.654.545.173	369.670.408	-	-	3.024.215.581	Vehicles	
<b>Jumlah</b>	<b>63.409.051.105</b>	<b>7.945.619.948</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>71.354.671.053</b>	<b>Total</b>	
<b>Nilai buku</b>	<b>95.232.086.644</b>				<b>87.704.008.796</b>	<b>Book value</b>	

Pada tahun 2022, terdapat reklasifikasi dari akun aset tetap berupa tanah menjadi persediaan dalam konstruksi yang merupakan proyek Apartemen Arjuna sebesar Rp 5.388.286.413 (Catatan 7).

In 2022, there was a reclassification of the fixed asset - land into building in construction (inventories), which is the Arjuna Apartment amounted to Rp 5,388,286,413 (Note 7).

Pengurangan aset tetap kendaraan per 31 Desember 2022 sebesar Rp 417.678.546 sehubungan dengan adanya pelepasan aset tetap kendaraan yang dimiliki Perusahaan dengan rincian sebagai berikut:

The reduction of vehicle fixed assets as of December 31, 2022 amounted to Rp 417,678,546 in connection with the disposal of vehicle fixed assets owned by the Company in the following details :

	2022	2021	
Biaya perolehan aset tetap	417.678.546	-	Cost of fixed assets
Akumulasi penyusutan aset tetap	(335.109.728)	-	Accumulated depreciation of fixed assets
<b>Nilai buku neto</b>	<b>82.568.818</b>	<b>-</b>	<b>Net book value</b>
Hasil penjualan	200.000.000	-	Sale of fixed assets
<b>Rugi (laba) penjualan aset tetap</b>	<b>(117.431.182)</b>	<b>-</b>	<b>Loss (profit) on sale of fixed assets</b>

Penjualan aset tetap Perusahaan diakui sebagai pendapatan (beban) lain-lain dalam laporan laba rugi (Catatan 33).

Sales of fixed assets of the Company are recognized as other revenues (expenses) in the statements of losses (Note 33).

Penyusutan yang dibebankan ke beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp 7.876.461.424 dan Rp 7.945.619.948 pada 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 32).

Depreciation charged to general and administrative expenses are Rp 7,876,461,424 and Rp 7,945,619,948 in December 31, 2022 and 2021, respectively (Note 32).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan telah mengasuransikan bangunan terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 138.126.744.850 dan Rp 138.126.744.850 kepada pihak ketiga PT Asuransi Sinar Mas, PT Kalibesar Raya Utama. Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian yang mungkin timbul di masa yang akan datang.

As of December 31, 2022 and 2021, the Company have insured buildings against fire, theft and other risks with coverage amounted to Rp 138,126,744,850 and Rp 138,126,744,850, respectively, to third parties, PT Asuransi Sinar Mas, PT Kalibesar Raya Utama. Company and its subsidiaries believes that the insurance coverage is adequate to cover losses that may arise in the future.

Tanah, bangunan, prasarana dan peralatan pendukung tertentu milik Perusahaan telah dijaminkan ke PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (Catatan 22).

The Company's certain land, buildings, infrastructure and supporting equipment have been pledged to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk and PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (Note 22).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tidak terdapat penurunan nilai pada aset tetap sebab tidak ada kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tetap tersebut tidak dapat dipulihkan kembali.

As of December 31, 2022 and 2021, there was no impairment in the value of fixed assets since there were no events or changes in circumstances that indicated that the carrying amount of fixed assets may not be fully recoverable.

**12. ASET HAK-GUNA**

Rincian aset hak-guna adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Tanah	1.495.618.171	1.495.618.170	Land
Akumulasi amortisasi	(465.485.193)	(390.704.181)	Accumulated amortization
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.030.132.978</u></b>	<b><u>1.104.913.989</u></b>	<b>Total</b>

Pada tanggal 30 Desember 2015, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan Pemerintah Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman atas Tanah Kas Desa seluas 4.727 m<sup>2</sup>. Masa sewa ini berlaku selama 20 tahun sejak tanggal 4 Januari 2016 sampai dengan 3 Januari 2036 dengan jumlah harga sewa sebesar Rp 915.805.468.

Pada tanggal 21 Maret 2018, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan Victoria Sundari Handoko, Maria Dwi Pratiwi dan Ana Sulistiyorini atas sebidang tanah dengan Hak Milik No.473/Maguwoharjo seluas 682 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Padukuhan Ringin Sari, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Masa sewa ini berlaku selama 8 (delapan) tahun sejak tanggal 21 Oktober 2018 sampai dengan 21 Oktober 2026 dengan jumlah harga sewa sebesar Rp 580.000.000.

**12. RIGHT OF USE ASSETS**

Details of right of use assets are as follows:

On December 30, 2015, the Company entered into a lease agreement with the Government of Sariharjo Village, Ngaglik Sub-district, Sleman Regency for Land Kas Desa covering an area of 4,727 m<sup>2</sup>. This rental period is valid for 20 years from January 4, 2016 until January 3, 2036 with a total rental price of Rp 915,805,468.

On March 21, 2018, the Company entered into a lease agreement with Victoria Sundari Handoko, Maria Dwi Pratiwi and Ana Sulistiyorini for a plot of land with Ownership Right No.473/Maguwoharjo covering an area of 682 m<sup>2</sup> located in Padukuhan Ringin Sari, Maguwoharjo Village, Depok District, Kabupaten Sleman. This rental period is valid for 8 (eight) years from October 21, 2018 to October 21, 2026 with a total rental price of Rp 580,000,000.

**13. ASET TAK BERWUJUD**

Rincian aset tak berwujud adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Harga perolehan awal	367.872.000	352.012.000	Initial acquisition cost
Penambahan	-	15.860.000	Additions
Harga perolehan akhir	367.872.000	367.872.000	Ending balance acquisition cost
Akumulasi amortisasi	(356.307.417)	(319.009.083)	Accumulated amortization
<b>Nilai tercatat</b>	<b><u>11.564.583</u></b>	<b><u>48.862.917</u></b>	<b>Carrying value</b>

Saldo aset tak berwujud dengan umur terbatas merupakan nilai tercatat atas perangkat lunak yang dipakai oleh Perusahaan. Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, beban amortisasi dialokasikan ke beban umum dan administrasi (Catatan 32) sebesar Rp 37.298.334 dan Rp 40.330.417.

Berdasarkan evaluasi manajemen Perusahaan, tidak terdapat kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tak berwujud.

**13. INTANGIBLE ASSETS**

Details of intangible assets are as follows:

The balance of intangible assets with a limited life represents the carrying amount of the software used by the Company. For the years ended December 31, 2022 and 2021, the amortization expense was allocated to general and administrative expenses (Note 32) amounting to Rp 37,298,334 and Rp 40,330,417.

Based on the evaluation of the Company's management, there are no events or changes in circumstances that indicate an impairment in the value of the Company's intangible assets.

**14. UTANG BANK JANGKA PENDEK**

Akun ini terdiri dari :

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	10.000.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Fasilitas kredit agunan surat berharga	-	10.000.000.000	Securities collateral credit facility
<b>Jumlah</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>10.000.000.000</u></b>	<b>Total</b>

**14. SHORT-TERM BANK LOAN**

This account consists of:

**14. UTANG BANK JANGKA PENDEK** (lanjutan)**14. SHORT-TERM BANK LOAN** (continued)**Perusahaan****Company****PT Bank Mandiri (Persero) Tbk****PT Bank Mandiri (Persero) Tbk****Fasilitas Kredit Agunan Surat Berharga****Securities Collateral Credit Facility**

Berdasarkan addendum I (pertama) tentang perjanjian kredit agunan surat berharga nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 tanggal 29 Maret 2019, bahwa Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari PT Bank Mandiri (Persero), Tbk dengan limit kredit tetap sebesar Rp 10.000.000.000 selama 12 bulan terhitung sejak tanggal 1 April 2019 sampai dengan 31 Maret 2020.

*Based on the first (first) addendum regarding the securities credit agreement number CRO.SBY/0129/KSB/2018 dated March 29, 2019, that the Company obtained a credit facility from PT Bank Mandiri (Persero), Tbk with a fixed credit limit of Rp 10,000,000,000 for 12 months from April 1, 2019 to March 31, 2020.*

Perusahaan telah memperoleh Addendum II atas Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga dengan nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 tertanggal 27 Maret 2020 perihal perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit agunan surat berharga dengan limit kredit tetap sebesar Rp10.000.000.000, fasilitas kredit bersifat Committed dan non revolving dengan jangka waktu terhitung mulai tanggal 1 April 2020 sampai dengan 31 Maret 2021.

*The Company has obtained Addendum II to the Securities Collateral Credit Agreement with the number CRO.SBY/0129/KSB/2018 dated March 27, 2020 regarding the extension of the term of the securities collateral credit facility with a fixed credit limit of Rp 10,000,000,000, the credit facility is Committed and non-revolving with a period starting from April 1, 2020 to March 31, 2021.*

Pada tanggal 25 Maret 2021 Perusahaan telah memperoleh Addendum III atas Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga dengan nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 perihal perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit agunan surat berharga dengan limit kredit tetap sebesar Rp 10.000.000.000. Fasilitas kredit bersifat *committed* dan *non revolving* dengan jangka waktu terhitung mulai tanggal 1 April 2021 sampai dengan 31 Maret 2022.

*On March 25, 2021, the Company obtained Addendum III to the Securities Collateral Credit Agreement with the number CRO.SBY/0129/KSB/2018 the date of extension of the credit facility for collateralized securities with a fixed credit limit of Rp 10,000,000,000. The credit facility is committed and non-revolving with a term starting from April 1, 2021 to March 31, 2022.*

Pada tanggal 30 Maret 2022, Perusahaan telah memperoleh Addendum IV atas Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga Nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 tanggal 29 Maret 2019, perihal perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit agunan surat berharga dengan limit kredit tetap sebesar Rp 10.000.000.000. Penambahan Jangka Waktu Kredit Fasilitas kredit bersifat Committed dan Non Revolving dengan jangka waktu terhitung mulai tanggal 1 April 2022 sampai dengan 31 Maret 2023.

*On March 30, 2022, the Company has obtained Addendum IV to the Securities Collateral Credit Agreement Number CRO.SBY/0129/KSB/2018 dated March 29, 2019, regarding the extension of the term of the credit facility for collateralized securities with a fixed credit limit of Rp. 10,000,000,000. Addition of Credit Term Credit facilities are Committed and Non Revolving with terms starting from April 1, 2022 until March 31, 2023.*

Pelunasan kredit dilaksanakan satu kali sebesar baki debit/kredit yang ditarik, paling lambat pada saat fasilitas kredit jatuh tempo. Suku bunga pinjaman sebesar 0,40% p.a di atas tingkat suku bunga deposito rupiah yang dijamin, dibayar efektif setiap bulan. Dengan agunan kredit berupa deposito dengan nominal sebesar Rp 10.000.000.000 no.bilyet AD 230319, no.rekening 1410205301716 atas nama Noegroho Harihardono telah diikat gadai untuk menjamin fasilitas KASB atas nama PT Saraswanti Indoland Development Tbk.

*Loan repayments are made once in the amount of the debit/credit balance drawn, no later than when the credit facility matures. The loan interest rate is 0.40% p.a above the guaranteed rupiah deposit rate, payable effective every month. With credit collateral in the form of deposits with a nominal value of Rp 10,000,000,000 no. bilyet AD 230319, account no. 1410205301716 in the name of Noegroho Harihardono has been pledged to guarantee the KASB facility of PT Saraswanti Indoland Development Tbk.*

Berdasarkan surat Pernyataan Lunas Fasilitas Kredit atas nama PT Saraswanti Indoland Development, nomor CMB.CM4/PA1.4554/2022 tanggal 24 Agustus 2022, pinjaman bank PT Saraswanti Indoland Development Tbk kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk atas Fasilitas Kredit Agunan Surat Berharga telah dinyatakan lunas tanggal 23 Agustus 2022.

*ased on the Statement of Credit Facility Repayment on behalf of PT Saraswanti Indoland Development, number CMB.CM4/PA1.4554/2022 dated August 24, 2022, bank loan PT Saraswanti Indoland Development Tbk to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk for a Securities Collateral Credit Facility has been declared paid off on August 23, 2022.*



## 15. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Akun ini terdiri dari :

	2022	2021
PT Kalibesar Raya Utama	313.081.945	-
Royal Multi Sarana	275.646.000	-
CV Puspa Jaya	250.939.650	178.890.350
PT Sukanda Djaya	218.867.206	195.424.945
PT Putra Mandiri	212.921.270	228.115.100
PT Indo Telur	212.653.000	55.550.000
Langgeng Laundry	189.666.117	84.780.145
Sukses Jaya	176.365.200	321.518.250
PT Tirta Investama	153.699.766	116.690.990
UD Duta Buah	144.866.350	-
Storq	144.282.500	115.438.450
UD Semangat Baru	136.281.998	163.623.500
PT Hanafi Mandiri	134.745.800	-
CV Agung Harapan	118.190.000	74.930.000
PT Dimensi International Tax (DDTC)	118.000.000	-
Keenash Sari	114.492.500	-
UD HM Group	113.626.400	-
PT Dian Paramita Utama	111.517.000	-
PT Budi Jaya	102.866.259	101.925.308
RPA Sumber Ayam Karkasindo	97.881.030	181.401.005
PT Energy Kreasi Utama	58.419.100	-
PT Indoguna Jogja	42.379.909	65.167.400
UD Danika	36.237.900	148.988.400
CV Indo Boga Jaya Utama	20.807.000	5.864.000
PT Anugerah Hatatah Indah	-	4.736.248.432
Lain-lain di bawah Rp 100.000.000	1.967.371.403	1.984.487.275
<b>Jumlah utang usaha - pihak ketiga</b>	<b>5.465.805.303</b>	<b>8.759.043.550</b>

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, semua utang usaha Perusahaan merupakan utang dari pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

Atas utang usaha tersebut, Perusahaan tidak dikenakan bunga dan tidak ada utang yang dijadikan jaminan.

## 16. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari :

## a. Pihak berelasi

	2022	2021
PT Saraswanti Utama	5.836.901.102	6.161.542.992
PT Saraswanti Indo Makmur	-	840.000.000
<b>Jumlah utang lain-lain pihak berelasi</b>	<b>5.836.901.097</b>	<b>7.001.542.992</b>

Utang lain-lain kepada pihak berelasi timbul terutama dari transaksi pinjaman modal kerja. Utang lain-lain pihak berelasi tidak memiliki jaminan dan tidak berbunga.

Sifat, hubungan, dan ikhtisar transaksi dengan pihak berelasi dijelaskan dalam Catatan 35.

## b. Pihak ketiga

	2022	2021
Unit pemilik	6.843.734.186	2.973.580.780
Mahyeni Tarigan	1.402.500.000	-
Niza Zainatul	1.278.243.243	-
PT Kaltim Industrial Estate	-	4.766.666.667
<b>Jumlah utang lain-lain pihak ketiga</b>	<b>9.524.477.429</b>	<b>7.740.247.447</b>

Utang lain-lain kepada Mahyeni Tarigan merupakan utang pemesanan unit Apartemen dengan garansi keuntungan atas penjualan kembali berdasarkan perjanjian pemesanan dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun, atau sampai dengan 31 Januari 2026.

## 15. TRADE PAYABLE - THIRD PARTIES

This account consists of:

	2022	2021
PT Kalibesar Raya Utama	-	-
Royal Multi Sarana	-	-
CV Puspa Jaya	178.890.350	178.890.350
PT Sukanda Djaya	195.424.945	195.424.945
PT Putra Mandiri	228.115.100	228.115.100
PT Indo Telur	55.550.000	55.550.000
Langgeng Laundry	84.780.145	84.780.145
Sukses Jaya	321.518.250	321.518.250
PT Tirta Investama	116.690.990	116.690.990
UD Duta Buah	-	-
Storq	115.438.450	115.438.450
UD Semangat Baru	163.623.500	163.623.500
PT Hanafi Mandiri	-	-
CV Agung Harapan	74.930.000	74.930.000
PT Dimensi International Tax (DDTC)	-	-
Keenash Sari	-	-
UD HM GROUP	-	-
PT Dian Paramita Utama	-	-
PT Budi Jaya	101.925.308	101.925.308
RPA Sumber Ayam Karkasindo	181.401.005	181.401.005
PT Energy Kreasi Utama	-	-
PT Indoguna Jogja	65.167.400	65.167.400
UD Danika	148.988.400	148.988.400
CV Indo Boga Jaya Utama	5.864.000	5.864.000
PT Anugerah Hatatah Indah	4.736.248.432	4.736.248.432
Others - below Rp 100.000.000	1.984.487.275	1.984.487.275
<b>Total trade payables - third parties</b>	<b>8.759.043.550</b>	<b>8.759.043.550</b>

As of December 31, 2022 and 2021, the Company payables represent from third parties and are denominated in Rupiah.

With respect to this trade payables, the Company are not subject to interest and no payables are pledged as collateral.

## 16. OTHER PAYABLES

This account consists of:

## a. Related parties

PT Saraswanti Utama	6.161.542.992
PT Saraswanti Indo Makmur	840.000.000
<b>Total other payables - related parties</b>	<b>7.001.542.992</b>

The other payable from related parties arise mainly from working capital. The other payables are unsecured in nature and bear no interest.

The nature, relationship, and summary of transactions with related parties were described in Note 35.

## b. Third parties

Unit owner	2.973.580.780
Mahyeni Tarigan	-
Niza Zainatul	-
PT Kaltim Industrial Estate	4.766.666.667
<b>Total other payables - third parties</b>	<b>7.740.247.447</b>

Other payables to Mahyeni Tarigan are payables for apartment unit orders with guaranteed profit on resale based on the booking agreement with a period of 3 (three) years, or January 31, 2026.

**16. UTANG LAIN-LAIN** (lanjutan)

Utang lain-lain kepada Niza Zainatul merupakan utang pemesanan unit Apartemen dengan garansi keuntungan atas penjualan kembali berdasarkan perjanjian pemesanan dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun, atau sampai dengan 16 Desember 2025.

Utang lain-lain kepada unit pemilik merupakan utang atas pembagian keuntungan kepemilikan kondotel di Graha Indoland dan Mataram City.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, semua utang lain-lain Perusahaan dalam mata uang Rupiah.

**17. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR**

Akun ini terdiri dari :

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>2021</u>	
Service charge	1.941.236.639	948.681.895	Service charge
Listrik, air telepon	598.482.029	597.701.769	Electricity, telephone water
Gaji dan tunjangan	439.593.874	49.435.883	Salaries and allowances
Basic fees	370.506.827	-	Basic fees
Komisi	206.441.044	506.538.379	Commission
Pekerjaan interior hotel	7.869.700	280.111.988	Hotel interior work
Lainnya	787.199.740	412.143.545	Others
<b>Jumlah biaya yang masih harus dibayar</b>	<b><u>4.351.329.853</u></b>	<b><u>2.794.613.459</u></b>	<b>Total accrued expenses</b>

**18. UANG MUKA PELANGGAN**

Akun ini terdiri dari :

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Uang muka pelanggan	14.654.792.414	26.044.003.286	Customer advance
Titipan pembeli	598.860.982	1.444.152.263	Buyer's deposit
<b>Jumlah uang muka pelanggan</b>	<b><u>15.253.653.396</u></b>	<b><u>27.488.155.549</u></b>	<b>Total advance from costumers</b>

Akun ini merupakan uang muka yang diterima dari pelanggan dan *booking fee* untuk penjualan apartemen dan kondotel.

Titipan konsumen terutama terdiri atas uang pembatalan atas pembelian unit apartemen dan akan dibayarkan kembali kepada konsumen secara bertahap sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Tidak terdapat uang muka pelanggan dari pihak berelasi.

**19. DEPOSIT PELANGGAN**

Deposit pelanggan merupakan pembayaran dimuka yang diterima Perusahaan atas jasa penjualan kamar hotel selama pelanggan belum selesai menyewa kamar dan pembayaran deposit dari event yang belum terjadi.

Saldo deposit pelanggan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp 2.923.909.593 dan Rp 1.791.159.922.

**16. OTHER PAYABLES** (continued)

Other payables to Niza Zainatul are payables for apartment unit orders with guaranteed profit on resale based on the booking agreement with a period of 3 (three) years, or December 16, 2025.

Other payables to unit owners represent payables for profit sharing ownership from the condotel in Graha Indoland and Mataram City.

As of December 31, 2022 and 2021, the Company other payables are denominated in Rupiah.

**17. ACCRUED EXPENSES**

This account consists of:

**18. ADVANCE FROM COSTUMERS**

This account consists of:

This account consists of advances from customers and booking fee for sale of apartment and condotel.

Customers deposits mainly represent cancellation funds from units sold in apartment and will be returned to customers in stages according to the agreement between both parties.

There is no advance from customers obtained from related parties.

**19. COSTUMER DEPOSIT**

Customer deposit is an upfront payment received by the Company for hotel room sales services as long as the customer has not checked out and payment of deposits from events that have not yet occurred..

The customer deposit balance as of December 31, 2022 and 2021, amounted to Rp 2.923.909.593 and Rp 1,791,159,922.

**20. PENYISIHAN UNTUK PENGGANTIAN PERABOT DAN PERLENGKAPAN HOTEL SERTA KESEJAHTERAAN KARYAWAN**

Akun ini terdiri dari :

	<u>2022</u>
Penggantian atas perabot dan perlengkapan hotel yang hilang atau rusak	48.384.478
Kesejahteraan karyawan	174.681.881
<b>Jumlah</b>	<b><u>223.066.359</u></b>

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan karyawan tersebut cukup untuk menutupi penggantian peralatan yang hilang dan rusak serta realisasi pembayaran untuk kesejahteraan karyawan.

**21. LIABILITAS SEWA**

Perusahaan melakukan transaksi sewa, diantaranya sewa tanah dan kendaraan. Nilai kini atas pembayaran minimum sewa pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>
Dalam satu tahun	455.892.558
Lebih dari satu tahun tapi tidak lebih dari lima tahun	709.362.536
Lebih dari lima tahun	372.464.910
Jumlah pembayaran sewa masa depan	1.537.720.004
Dikurangi beban keuangan di masa depan	(75.576.763)
<b>Nilai kini pembayaran minimum sewa</b>	<b><u>1.462.143.241</u></b>
Dikurangi:	
Bagian jangka pendek	405.451.186
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b><u>1.056.692.055</u></b>

Aset sewa berupa kendaraan dipakai sebagai jaminan untuk sewa pembiayaan yang bersangkutan.

**22. UTANG BANK JANGKA PANJANG**

Akun ini terdiri dari :

	<u>2022</u>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	38.374.000.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	19.928.000.007
	<b><u>58.302.000.007</u></b>
<b>Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun</b>	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	15.000.000.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	4.620.000.000
	<b><u>19.620.000.000</u></b>
<b>Bagian yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun</b>	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	23.374.000.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	15.308.000.007
	<b><u>38.682.000.007</u></b>

Perusahaan

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk**  
**Fasilitas Kredit Investasi**

Berdasarkan akta notaris yang dibuat oleh Ny. Sri Handini Sasmita, SH tentang perjanjian fasilitas kredit investasi CRO.YOG/0016/KI/2017 nomor 08 tanggal 12 Oktober 2017, dengan tujuan pembiayaan kembali 57 unit Kondotel dan *Convention Hall* beserta sarana pendukungnya, kredit yang diberikan dengan jumlah yang tidak melebihi limit kredit yaitu sebesar Rp 102.445.000.000 kredit ini bersifat non revolving, dengan jangka waktu kredit terhitung sejak tanggal 12 Oktober 2017 sampai dengan 17 Juni 2022, bunga pinjaman sebesar 11% p.a per tahun.

**20. PROVISION FOR REPLACEMENT OF HOTEL FURNITURE AND EQUIPMENT AND EMPLOYEES' WELFARE**

This account consists of:

	<u>2021</u>
	147.499.528
	2.606.542
	<b><u>150.106.070</u></b>

Management believes that the above allowance for replacement of hotel's furniture and equipment, and employees' welfare is adequate to cover replacement of lost and breakage of hotel's furniture and equipment and the payment realization for employees' welfare.

**21. LEASE LIABILITIES**

The Company entered into several lease transactions, such as the lease of land and vehicles. The present value of the minimum lease payments as of December 31, 2022 and 2021 were as follows:

	<u>2021</u>
	278.903.095
	231.413.040
	422.798.006
	933.114.142
	(3.321.788)
	<b><u>929.792.353</u></b>

Leased asset represent vehicle are pledged as collateral for the underlying finance lease.

**22. LONG-TERM BANK LOAN**

This account consists of:

	<u>2021</u>
	48.874.000.000
	23.728.000.007
	<b><u>72.602.000.007</u></b>

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk  
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah

Less of  
current maturities  
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk  
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah

Long-term  
portion  
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk  
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah

Company

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk**  
**Investment Credit Facility**

Based on the notarial deed made by Mrs. Sri Handini Sasmita, SH regarding the investment credit facility agreement CRO.YOG/0016/KI/2017 number 08 dated 12 October 2017, with the aim of refinancing 57 units of Kondotel and *Convention Hall* along with their supporting facilities, loans provided in an amount that does not exceed the credit limit which is Rp 102.445.000.000 this loan is non-revolving, with a credit term starting from October 12, 2017 to June 17, 2022, the loan interest is 11% pa per year.

**22. UTANG BANK JANGKA PANJANG** (lanjutan)**Perusahaan** (lanjutan)**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk** (lanjutan)**Fasilitas Kredit Investasi** (lanjutan)

Perusahaan juga melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, yang tertuang dalam Addendum II Perjanjian fasilitas kredit investasi nomor CRO.YOG/0016/KI/2017 nomor 08 tertanggal 12 Mei 2020, Bank telah menyetujui permohonan penurunan limit, perpanjangan waktu, perubahan suku bunga dan perubahan jadwal angsuran. Fasilitas kredit investasi semula sebesar Rp102.445.000.000 menjadi sebesar Rp54.674.000.000 dengan jangka waktu sejak 12 Mei 2020 sampai dengan 17 Juni 2023 dan suku bunga yang semula 9,50% menjadi 9,00% serta perubahan agunan.

Pada tanggal 18 Mei 2021, Perusahaan melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan surat Nomor CMB.CM4/PA1.2404/SPPK/2021 atas Kredit Restrukturisasi COVID-19, dengan perubahan ketentuan dan syarat untuk jangka waktu fasilitas kredit diperpanjang sampai dengan 17 Juni 2025, perubahan jadwal angsuran pokok dan perubahan agunan.

Rincian perubahan agunan pinjaman menjadi sebagai berikut:

- a. Tanah SHGB no. 1005,1007, 1008 dan 1176 an. PT Saraswanti Indoland Development dengan luas total 7.183 m<sup>2</sup>, diikat secara Hak Tanggungan sebesar Rp 36.430.000.000.
- b. Tanah dan bangunan ballroom dengan bukti kepemilikan berupa SHGB no. 1021 an. PT Saraswanti Indoland Development yang diikat secara Hak Tanggungan sebesar Rp 125.965.000.000.
- c. Bangunan strata title (berdiri di atas tanah SHGB no.1175) yang terdiri dari:
  - 46 Kondotel dengan bukti kepemilikan berupa 59 SHMRS atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
- c. Bangunan strata title (berdiri di atas tanah SHGB no.1175) yang terdiri dari: (lanjutan)
  - Office di Basement 2 dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 001 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
  - Office di Basement 1 dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 002 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
  - City Walk dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 003 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
  - Lobby dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 004 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
  - Lantai 1 sisi utara dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 005 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
  - Lantai 1 sisi kolam dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 006 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
  - Lantai 1 sisi selatan dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 007 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;
  - Rooftop Tower Apartemen dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 580 atas nama PT Saraswanti Indoland Development.

**22. LONG-TERM BANK LOAN** (continued)**Company** (continued)**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk** (continued)**Investment Credit Facility** (continued)

The Company also restructured its loan to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, as stated in Addendum II to the Investment credit facility agreement number CRO.YOG/0016/KI/2017 number 08 dated 12 May 2020, the Bank has approved the application for limit reduction, extension of time, changes in interest rates and changes in the installment schedule. The initial investment credit facility was Rp102,445,000,000 to Rp54,674,000,000 with a term from May 12, 2020 to June 17, 2023 and an interest rate from 9.50% to 9.00% as well as changes in collateral.

On May 18, 2021, the Company restructured its loan to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk based on letter Number CMB.CM4/PA1.2404/SPPK/2021 for the COVID-19 Restructuring Credit, with changes to the terms and conditions for the extended credit facility period. until June 17, 2025, changes to the schedule of principal installments and changes to collateral.

The details of changes in loan collateral are as follows:

- a. SHGB land no. 1005, 1007, 1008 and 1176's. PT Saraswanti Indoland Development with a total area of 7,183 m<sup>2</sup>, tied with Mortgage amounting to Rp 36,430,000,000.
- b. Land and ballroom building with proof of ownership in the form of SHGB no. 1021's. PT Saraswanti Indoland Development which is bound by Mortgage of Rp 125,965,000,000.
- c. Strata title building (standing on land SHGB no.1175) which consists of:
  - 46 Condotel with proof of ownership in the form of 59 SHMRS on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
- c. Strata title building (standing on land SHGB no.1175) which consists of: (continued)
  - Office in Basement 2 with proof of ownership in the form of SHMRS no. 001 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
  - Office in Basement 1 with proof of ownership in the form of SHMRS no. 002 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
  - City Walk with proof of ownership in the form of SHMRS no. 003 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
  - Lobby with proof of ownership in the form of SHMRS no. 004 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
  - 1st floor north side with proof of ownership in the form of SHMRS no. 005 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
  - 1st floor pool side with proof of ownership in the form of SHMRS no. 006 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
  - 1st floor south side with proof of ownership in the form of SHMRS no. 007 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;
  - Rooftop Tower Apartment with proof of ownership in the form of SHMRS no. 580 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development.

**22. UTANG BANK JANGKA PANJANG** (lanjutan)**Perusahaan** (lanjutan)**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk** (lanjutan)**Fasilitas Kredit Investasi** (lanjutan)

- d. Mesin dan peralatan diikat Fiducia dengan nilai pengikatan sebesar Rp10.000.000.000
- e. Personal Guarantee secara notarial atas nama YN Hari Hardono (Owner Saraswanti Group)
- f. *Corporate Guarantee* secara notarial atas nama PT Dupan Anugerah Lestari.

**PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah****Fasilitas Kredit Investasi**

Berdasarkan akta notaris yang dibuat dihadapan Ana Marwiati, SH., M.Hum, nomor 28 tanggal 05 Mei 2017 tentang perjanjian kredit Perusahaan kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Koordinator Magelang, dengan fasilitas kredit maksimum pokok sebesar Rp 40.000.000.000 (empat puluh miliar rupiah) tujuan penggunaan fasilitas kredit tersebut adalah untuk refinancing pembangunan kondotel Graha Indoland, bunga pinjaman sebesar 11% per tahun effective berdasarkan perhitungan bunga secara floating rate, jangka waktu pinjaman 72 bulan.

Perusahaan melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 0547/PMS.03/005/2020 tanggal 29 April 2020 dan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 90 tanggal 30 April 2020, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut:

1. *Plafond Rescheduling*:  
Maksimum sebesar Rp 26.128.000.008
2. Jenis kredit:  
Kredit Investasi
3. Sifat kredit:  
*Aflopnd* (sistem angsuran)
4. Tujuan penggunaan:  
*Refinancing* pembangunan kondotel Graha Indoland.
5. Suku bunga:  
10,3% (pa) efektif *floating rate*
6. Penambahan jangka waktu kredit:  
7 (tujuh) bulan sejak jatuh tempo kredit atau sampai dengan tanggal 5 Desember 2023.
7. Periode pokok dan bunga:
  - Penundaan pembayaran pokok selama 3 (tiga) bulan dari bulan Mei 2020 sampai dengan Juli 2020.
  - Pembayaran angsuran pokok secara bulanan dimulai sejak bulan Agustus 2020.
  - Pembayaran bunga dilakukan secara bulanan.
8. Biaya administrasi:  
sebesar Rp 5.000.000 dengan ketentuan dibayar sebelum penandatanganan Addendum Perjanjian Kredit.

**22. LONG-TERM BANK LOAN** (continued)**Company** (continued)**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk** (continued)**Investment Credit Facility** (continued)

- d. *Machinery and equipment bound by Fiduciary with a binding value of Rp 10,000,000,000*
- e. *Personal Guarantee notarial in the name of YN Hari Hardono (Owner Saraswanti Group)*
- f. *Corporate Guarantee notarially on behalf of PT Dupan Anugerah Lestari.*

**PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah****Investment Credit Facility**

*Based on the notarial deed made before Ana Marwiati, SH., M.Hum, number 28 dated May 5, 2017 concerning the Company's credit agreement to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, Magelang Coordinator Branch, with a maximum credit facility of Rp 40,000,000,000 (forty billion rupiah) the purpose of using the credit facility is to refinance the construction of the Graha Indoland condotel, the loan interest is 11% per annum effective based on the calculation of interest on a floating rate basis, the loan period is 72 months.*

*The Company restructured its loan to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah based on letter Number 0547/PMS.03/005/2020 dated April 29, 2020 and Deed of Credit Agreement Addendum Number 90 dated April 30, 2020, with the following amendments to the provisions:*

1. *Plafond Rescheduling*:  
*Maximum of Rp 26,128,000,008*
2. *Type of credit*:  
*Investment Credit*
3. *Nature of credit*:  
*Aflopnd (installment system)*
4. *Purpose of use*:  
*Refinancing the construction of Graha Indoland condotel.*
5. *Interest rate*:  
*10,3% (pa) effective floating rate*
6. *Additional credit period*:  
*7 (seven) months from the maturity date of the credit or until December 5, 2023.*
7. *Principal and interest period*:
  - *Postponement of principal payment for 3 (three) months from May 2020 to July 2020.*
  - *Payment of principal installments on a monthly basis starting in August 2020.*
  - *Interest payments are made on a monthly basis.*
8. *Administration fee*:  
*Rp 5,000,000 provided that it is paid before the signing of the Credit Agreement Addendum.*

**22. UTANG BANK JANGKA PANJANG** (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

**PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah** (lanjutan)**Fasilitas Kredit Investasi** (lanjutan)

Rincian perubahan agunan pinjaman menjadi sebagai berikut:

- a. Tanah dan bangunan kondotel Graha Indoland yang dibiayai Bank terdiri dari 1 bidang tanah yaitu SHGB nomor 01205/Maguwoharjo, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2013 nomor 00021/2017 seluas 3.074 m<sup>2</sup> tercatat atas nama PT Saraswanti Indoland Development berkedudukan di Kabupaten Sleman, berikut bangunan yang terletak di Jl. Ring Road Desa Maguwoharjo Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang selanjutnya akan dilakukan pemecahan sertifikat dengan kepemilikan SHMRS (Sertifikat Hak Milik Rumah Susun), dengan rincian:

- Jumlah kamar minimal 80 unit dan;
- Fasilitas Hotel terdiri dari *meeting room, coffee shop, executive lounge, pool deck, swimming pool* dan *gym*.

Pada tanggal 3 Agustus 2020, Perusahaan melakukan restrukturisasi pinjaman terkait dampak COVID-19 kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 0836/AKR.02/038/2020 dan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 4 tanggal 4 Agustus 2020, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut:

1. Penambahan jangka waktu kredit:  
Penambahan jangka waktu kredit selama 5 (lima) bulan sejak jatuh tempo kredit atau sampai dengan tanggal 5 Mei 2024.
2. Periode pokok dan bunga:
  - Penundaan tenor pembayaran angsuran pokok selama 9 (sembilan) bulan atau sampai dengan bulan April 2021.
  - Pembayaran angsuran pokok secara bulanan dimulai sejak bulan
  - Pembayaran bunga dilakukan secara bulanan.

Pada tanggal 9 September 2021, Perusahaan melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 1807/LKR.03/038/2021 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 26 tanggal 14 September 2021, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut:

1. Penambahan jangka waktu kredit:  
Penambahan jangka waktu kredit selama 18 (delapan belas) bulan sejak jatuh tempo kredit, dari semula 5 Mei 2024 menjadi sampai dengan tanggal 5 November 2025.
2. Periode pembayaran pokok dan bunga:  
Penambahan pembayaran pokok kredit dengan pengaturan dibayarkan setiap bulan mulai Juli 2023 sampai dengan Mei 2025 sebesar Rp 170.000.000 dan pada bulan Juni 2025 dibayarkan sebesar Rp 170.852.273.

Pada tanggal 31 Maret 2022, Perusahaan melakukan Addendum ke-4 kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 258/AKR.02/038/2022 dan Akta Perjanjian kredit Nomor 28, tanggal 5 Mei 2017, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut :

**22. LONG-TERM BANK LOAN** (continued)

Company (continued)

**PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah** (continued)**Investment Credit Facility** (continued)

The details of changes in loan collateral are as follows:

- a. The land and building of the Graha Indoland condotel financed by the Bank consists of 1 plot of land, namely SHGB number 01205/Maguwoharjo, as described in Letter of Measurement dated February 14, 2013 number 00021/2017 covering an area of 3,074 m<sup>2</sup> registered under the name of PT Saraswanti Indoland Development domiciled in Sleman Regency, as follows building located on Jl. Ring Road Maguwoharjo Village, Depok Sub-district, Sleman Regency, Yogyakarta Special Region Province, which will then be split into certificates with ownership of SHMRS (Certificate of Ownership of Flats), with details:

- Minimum number of rooms is 80 units and;
- Hotel facilities consist of a meeting room, coffee shop, executive lounge, pool deck, swimming pool and gym.

On August 3, 2020, the Company restructured the loan related to the impact of COVID-19 to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah based on letter Number 0836/AKR.02/038/2020 and Deed of Credit Agreement Addendum Number 4 dated August 4, 2020, with the following amendments to the provisions as follows:

1. Additional credit period:  
Additional credit period of 5 (five) months from the maturity date of the credit or until May 5, 2024.
2. Principal and interest period:
  - Postponement of the tenor of principal installment payments for 9 (nine) months or until April 2021.
  - Payment of principal installments on a monthly basis starting from
  - Interest payments are made on a monthly basis.

On September 9, 2021, the Company restructured its loan to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah based on letter Number 1807/LKR.03/038/2021 and Deed of Credit Agreement Number 26 dated September 14, 2021, with the following amendments to the provisions:

1. Additional credit period:  
Additional credit period of 18 (eighteen) months from the maturity date of the credit, from May 5, 2024 to November 5, 2025.
2. Additional credit period:  
The addition of principal loan payments with arrangements to be paid every month starting July 2023 until May 2025 amounting to Rp 170,000,000 and in June 2025 being paid Rp 170,852,273.

On March 31, 2022, the Company made Addendum 4 to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah based on letter Number 258/AKR.02/038/2022 and Deed of Credit Agreement Number 28, dated May 5, 2017, with changes to the following provisions:

## 22. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (lanjutan)Fasilitas Kredit Investasi (lanjutan)

## A Mengubah Pasal 5 huruf A angka 2, 5 dan 7 (Affirmative/Covenant)

Pada Angka (2) "... (V) Laporan pembagian deviden dan debitor harus menjamin bahwa pembagian deviden tidak menyebabkan terganggunya aktifitas pembayaran kewajiban kepada bank, aktivitas operasional dan resiko keuangan debitor."

Pada Angka (5) : "Debitor wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis Kepada Bank setelah terjadinya Perubahan terhadap Anggaran Dasar, baik atas perubahan yang wajib dimintakan persetujuan dan/atau pemberitahuan dan/atau dilaporkan kepada pihak/pejabat/instansi yang berwenang namun termasuk dan tidak terbatas kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dan perubahan dalam perjanjian, kecuali terhadap perubahan Anggaran Dasar sebagaimana diatur pada pasal 5 huruf (B) angka (2)".

Penambahan Angka (7) : "Debitor memastikan bahwa PT Saraswanti Utama mempertahankan kepemilikannya sebagai pemegang saham mayoritas di permodalan debitor.

## B. Mengubah Pasal 5 huruf B angka 2 dan 6 (Negative/Covenant)

Pada Angka (2) : "Mengubah Anggaran Dasar Perusahaan yang mengakibatkan :

- a. Perubahan Bidang Usaha;
- b. Penurunan Modal Perusahaan;
- c. Perubahan Status Kelembagaan;
- d. Perubahan Jangka Waktu Berdirinya Perusahaan;
- e. Perubahan Komposisi Pemegang Saham yang menyebabkan PT. Saraswanti Utama tidak lagi menjadi pemegang saham mayoritas debitor."

pada Angka (6) : "Melakukan pembayaran pokok hutang dan/atau bunga atas pinjaman kepada Pemegang Saham atau afiliasinya sebelum hutang kepada bank/Pihak Kedua dilunasi terlebih dahulu kecuali dalam rangkaian usaha yang normal"

Pada tanggal 12 September 2022, Perusahaan melakukan Addendum ke-5 kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 1330/AKR.02/038/IX/2022 dan Akta Perjanjian kredit Nomor 28, tanggal 5 Mei 2017, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut :

Jaminan aset tetap yang semula :

Tanah dan bangunan kondotel Graha Indoland yang dibiayai Bank terdiri dari 1 bidang tanah yaitu SHGB nomor 01205/Maguwoharjo, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2013 nomor 00021/2017 seluas 3.074 m<sup>2</sup> tercatat atas nama PT Saraswanti Indoland Development berkedudukan di Kabupaten Sleman, berikut bangunan yang terletak di Jl. Ring Road Desa Maguwoharjo Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang selanjutnya akan dilakukan pemecahan sertifikat dengan kepemilikan SHMRS (Sertifikat Hak Milik Rumah Susun), dengan rincian:

- Jumlah kamar minimal 80 unit dan;
- Fasilitas Hotel terdiri dari *meeting room, coffee shop, executive lounge, pool deck, swimming pool* dan gym.

## 22. LONG-TERM BANK LOAN (continued)

Company (continued)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (continued)Investment Credit Facility (continued)

## A. Amend Article 5 letter A numbers 2, 5 and 7 (Affirmative/Covenant)

In Number (2) "... (V) The dividend distribution report and the debtor must ensure that the dividend distribution does not cause disruption to the activities of paying obligations to the bank, operational activities and financial risks of the debtor."

In Number (5): "Debtors are required to submit written notification to the Bank after the Amendment to the Articles of Association has occurred, both for changes that must be approved and/or notified and/or reported to authorized parties/officials/agencies but including and not limited to to the Minister of Law and Human Rights and changes in the agreement, except for changes to the Articles of Association as stipulated in article 5 letter (B) number (2)".

Addition of Number (7) : "The debtor ensures that PT Saraswanti Utama maintains its ownership as the majority shareholder in the debtor's capital.

## B. Amend Article 5 letter B number 2 and 6 (Negative/Covenant)

In Number (2) : "Change the Articles of Association of the Company which results in:

- a. Changes in Business Fields;
- b. Decrease in the Company's Capital;
- c. Changes in Institutional Status;
- d. Changes in the Period of Establishment of the Company;
- e. Changes in the Composition of Shareholders which caused PT. Saraswanti Utama is no longer the majority shareholder of the debtor."

in Number (6) : "Making payments of principal and/or interest on loans to Shareholders or their affiliates before debts to banks/Second Parties are repaid first except in the normal course of business".

On September 12, 2022, the Company made Addendum 5 to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah based on letter Number 1330/AKR.02/038/IX/2022 and Deed of Credit Agreement Number 28, dated May 5, 2017, with changes to the following provisions:

The original fixed asset guarantee:

The land and building of the Graha Indoland condotel financed by the Bank consists of 1 plot of land, namely SHGB number 01205/Maguwoharjo, as described in Letter of Measurement dated February 14, 2013 number 00021/2017 covering an area of 3,074 m<sup>2</sup> registered under the name of PT Saraswanti Indoland Development domiciled in Sleman Regency, as follows building located on Jl. Ring Road Maguwoharjo Village, Depok Sub-district, Sleman Regency, Yogyakarta Special Region Province, which will then be split into certificates with ownership of SHMRS (Certificate of Ownership of Flats), with details:

- Minimum number of rooms is 80 units and;
- Hotel facilities consist of a *meeting room, coffee shop, executive lounge, pool deck, swimming pool* and gym.



**22. UTANG BANK JANGKA PANJANG** (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

**PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah** (lanjutan)**Fasilitas Kredit Investasi** (lanjutan)

Menjadi :

Bangunan Strata Title Graha Indoland yang terdiri atas :

- 80 (delapan puluh) unit kondotel dengan bukti kepemilikan berupa 80 (delapan puluh) SHMSRS atas nama PT Saraswanti Indoland Development
- 8 (delapan puluh) unit Satuan Rumah Susun Bukan Hunan yang difungsikan sebagai fasilitas hotel dengan bukti kepemilikan berupa 8 (delapan) SHMSRS atas nama PT Saraswanti Indoland Development

**23. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA**

Perusahaan memberikan imbalan kerja jangka panjang kepada karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (UU No. 13/2003). Imbalan tersebut tidak didanai.

Liabilitas imbalan pasca kerja per 31 Desember 2022 dan 2021 dihitung oleh KKA Tubagus Syafrial & Amran Nangasan berdasarkan laporannya, masing-masing tertanggal 13 Februari 2023 dan 31 Januari 2022 dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Umur pensiun normal (tahun) :	55	55	Normal pension age (years)
Kenaikan gaji (per tahun) :	6%	6%	Salary increase (per year)
Tingkat diskonto (per tahun) :	7,15%	6,34%	Interest discount rate (per year)
Tingkat mortalita :	TM I - IV 2019	TM I - IV 2019	Mortality rate

Beban imbalan kerja karyawan yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Biaya bunga (Catatan 32)	50.669.607	144.337.890	Current service cost (Note 32)
Biaya jasa kini (Catatan 32)	55.144.898	62.784.735	Interest cost (Note 32)
Pengakuan segera dari biaya jasa lalu (Catatan 33)	(1.462.758.085)	(257.084.412)	Immediate recognition of past service cost (Note 33)
<b>Jumlah</b>	<b>(1.356.943.580)</b>	<b>(49.961.787)</b>	<b>Total</b>

Beban imbalan kerja karyawan Perusahaan disajikan sebagai bagian dari akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Liabilitas imbalan pasca kerja karyawan diakui dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal tahun	2.261.963.243	2.638.897.784	Balance at beginning of year
(Keuntungan) kerugian aktuarial (OCI) pada periode berjalan	22.543.370	(326.972.754)	Actuarial (gain) loss (OCI) in the current period
Beban imbalan kerja yang diakui pada tahun berjalan	(1.356.943.580)	(49.961.787)	Employee benefit expenses recognized in the current year
<b>Saldo akhir tahun</b>	<b>927.563.033</b>	<b>2.261.963.243</b>	<b>Balance at the end of the year</b>

**22. LONG-TERM BANK LOAN** (continued)

Company (continued)

**PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah** (continued)**Investment Credit Facility** (continued)

To :

Graha Indoland Strata Title building consisting of:

- 80 (eighty) condotel units with proof of ownership in the form of 80 (eighty) SHMSRS on behalf of PT Saraswanti Indoland Development
- 80 (eighty) units of Non-residential Flats which function as hotel facilities with proof of ownership in the form of 8 (eight) SHMSRS on behalf of PT Saraswanti Indoland Development.

**23. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES**

The Company provide long-term employee benefits to their employee in accordance with Labor Law No. 13/2003 (Law No. 13/2003). The benefits are unfunded.

Post-employment benefits liabilities as of December 31, 2022 and 2021 are calculated by KKA Tubagus Syafrial & Amran Nangasan based on their reports, dated February 13, 2023 and January 31, 2022, respectively, using the projected unit credit method with the following assumptions :

Employee benefits expense recognized at statement of profit or loss and other comprehensive income consist of:

Employee benefits for the Company are presented as part of general and administrative expenses in the statements of profit or loss and other comprehensive income.

Liability of employee benefits presented in the statement of financial position are as follows:

**23. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)**

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja karyawan yang diakui pada laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Saldo awal	2.261.963.243	2.638.897.784
Biaya jasa lalu	(1.462.758.085)	(257.084.412)
Biaya bunga	50.669.607	144.337.890
Biaya jasa kini	55.144.898	62.784.735
(Keuntungan) kerugian aktuarial pada liabilitas	22.543.370	(326.972.754)
<b>Nilai bersih liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan</b>	<b>927.563.033</b>	<b>2.261.963.243</b>

Manajemen berkeyakinan bahwa estimasi liabilitas tersebut di atas cukup untuk memenuhi ketentuan yang berlaku.

Sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi dalam asumsi tingkat diskonto dan gaji pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, akan berdampak sebagai berikut:

Asumsi dasar/ <i>Basic assumptions</i>	Perubahan asumsi/ <i>Change in assumptions</i>	Dampak terhadap nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja karyawan/ <i>Impact on present value employee benefits liabilities</i>		Perubahan nilai kini kewajiban/ <i>Changes in present value liabilities (%)</i>	
		2022	2021	2022	2021
Tingkat diskonto/ <i>Discount rate</i>	+ 1%	894.852.067	2.204.930.764	-3,53%	-2,52%
	- 1%	964.396.206	2.328.161.870	3,97%	2,93%
Tingkat kenaikan gaji/ <i>Salary increase rate</i>	+ 1%	964.451.045	2.327.721.976	3,98%	2,91%
	- 1%	894.221.090	2.204.255.472	-3,59%	-2,55%

Analisa sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial dimana asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam prakteknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas liabilitas imbalan pasti atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama (perhitungan nilai kini kewajiban imbalan pasti dengan menggunakan metode *projected unit credit* di akhir tahun) telah diterapkan seperti dalam penghitungan kewajiban pensiun yang diakui dalam laporan posisi keuangan.

Metode dan tipe asumsi yang digunakan dalam menyiapkan analisa sensitivitas tidak berubah dari tahun sebelumnya.

Jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut.

	2022	2021
Dalam 1 tahun	499.675.000	1.714.793.750
2 - 5 tahun	-	-
6 - 10 tahun	695.685.044	561.765.662
Lebih dari 10 tahun	5.112.264.931	4.925.224.725

**23. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES (continued)**

The movements of present value of employee benefits liabilities in the statement of financial position are as follows:

	2022	2021
Saldo awal	2.261.963.243	2.638.897.784
Biaya jasa lalu	(1.462.758.085)	(257.084.412)
Biaya bunga	50.669.607	144.337.890
Biaya jasa kini	55.144.898	62.784.735
(Keuntungan) kerugian aktuarial pada liabilitas	22.543.370	(326.972.754)
<b>Nilai bersih liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan</b>	<b>927.563.033</b>	<b>2.261.963.243</b>

Management believes that the above estimated liabilities are adequate to cover the prevailing requirements.

Sensitivity to a reasonable possible change in the assumed discount rate and salary as of December 31, 2022 and 2021, has the following effect:

Basic assumptions	Change in assumptions	Impact on present value employee benefits liabilities		Changes in present value liabilities (%)	
		2022	2021	2022	2021
Discount rate	+ 1%	894.852.067	2.204.930.764	-3,53%	-2,52%
	- 1%	964.396.206	2.328.161.870	3,97%	2,93%
Salary increase rate	+ 1%	964.451.045	2.327.721.976	3,98%	2,91%
	- 1%	894.221.090	2.204.255.472	-3,59%	-2,55%

The sensitivity analysis were based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this was unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of the defined obligation to significant actuarial assumptions the same method (present value of the defined benefit obligation calculated with the projected unit credit method at the end of the reporting year) has been applied as when calculating the pension liability recognised within the statement of financial position.

The methods and types of assumptions used in preparing the sensitivity analysis did not change compared to previous year.

The maturity of defined benefits and obligations as of December 31, 2022 and 2021 were as follows:

	2022	2021
Within 1 year	499.675.000	1.714.793.750
2 - 5 years	-	-
6 - 10 years	695.685.044	561.765.662
More than 10 years	5.112.264.931	4.925.224.725

## 24. MODAL SAHAM

Susunan kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

31 Desember 2022 / December 31, 2022		
Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh (lembar)/ Number of share issued and fully paid (sheet)	Persentase kepemilikan / Percentage of ownership	Jumlah modal disetor (Rp) / Total paid-up capital stock (Rp)
<b>Pemegang saham</b>		
PT Saraswanti Utama	3.420.338.983	67,80%
Bogat Agus Riyono	855.084.746	16,95%
Umar Rahmadhani	222.322.034	4,41%
Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4,07%
H. Ulya Abdillah	179.567.797	3,56%
Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3,22%
Masyarakat	340.000.000	6,74%
<b>Jumlah</b>	<b>5.385.000.000</b>	<b>100%</b>

Pada tanggal 13 Juli 2022, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Saraswanti Indoland Development Tbk. nomor 36, yang dibuat di hadapan Notaris Rini Yulianti, SH, di kota Jakarta Timur, para pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 100.900.000.000 (Seratus Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah) menjadi Rp107.700.000.000 (Seratus Tujuh Miliar Tujuh Ratus Juta Rupiah) dengan adanya saham yang ditawarkan kepada masyarakat sebanyak 340.000.000 (Tiga Ratus Empat Puluh Juta) Saham dengan nominal Rp 6.800.000.000 (Enam Miliar Delapan Ratus Juta Rupiah).

Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0264881 tanggal 13 Juli 2022.

Susunan kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

31 Desember 2021 / December 31, 2021		
Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh (lembar)/ Number of share issued and fully paid (sheet)	Persentase kepemilikan / Percentage of ownership	Jumlah modal disetor (Rp) / Total paid-up capital stock (Rp)
<b>Pemegang saham</b>		
PT Saraswanti Utama	3.420.338.983	67,80%
Bogat Agus Riyono	855.084.746	16,95%
Umar Rahmadhani	222.322.034	4,41%
Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4,07%
H. Ulya Abdillah	179.567.797	3,56%
Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3,22%
<b>Jumlah</b>	<b>5.045.000.000</b>	<b>100%</b>

Pada tanggal 8 Oktober 2021, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Saraswanti Indoland Development nomor 11, yang dibuat di hadapan Notaris Gema Bismantaka, S.H, M.Kn, di Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur, para pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi Rp 5.900.000.000 dengan adanya setoran tunai ke rekening Perusahaan yang disetor oleh para pemegang saham baru sebesar Rp 900.000.000 dengan rincian sebagai berikut:

- Umar Rahmadhani sebesar Rp 260.000.000;
- Hari Gunawan Lianto sebesar Rp 240.000.000;
- Haji Ulya Abdillah sebesar Rp 210.000.000;
- Nadia Citranti Andarini sebesar Rp 190.000.000.

## 24. SHARE CAPITAL

The Company stockholder's composition as of December 31, 2022 is as follows:

On July 13, 2022, based on the Deed of Decision of the Shareholders of PT Saraswanti Indoland Development Tbk. number 36, drawn up before Notary Rini Yulianti, SH, in East Jakarta, the Company's shareholders agreed to increase the issued and paid-up capital of Rp 100,900,000,000 (One Hundred Billion Nine Hundred Million Rupiah) to Rp107,700,000,000 (One Hundred and Seven Billion Seven Hundred Million Rupiah) with the existence of shares offered to the public as many as 340,000,000 (Three Hundred Forty Million) Shares with nominal Rp 6,800,000,000 (Six Billion Eight Hundred Million Rupiah).

The Deed of Shareholders' Declaration has obtained the approval of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-AHU-AH.01.03-0264881 dated July 13, 2022.

The Company stockholder's composition as of December 31, 2021 is as follows:

On October 8, 2021, based on the Deed of Decision of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Saraswanti Indoland Development number 11, drawn up before Notary Gema Bismantaka, SH, M.Kn, in Mojokerto Regency, East Java, the Company's shareholders agreed to increased the issued and paid-up capital to Rp 5,900,000,000 with a cash deposit to the Company's account which was deposited by the new shareholders of Rp 900,000,000 with details as follows:

- Umar Rahmadhani amounted to Rp 260,000,000;
- Hari Gunawan Lianto amounted to Rp 240,000,000;
- Haji Ulya Abdillah amounted to Rp 210,000,000;
- Nadia Citranti Andarini amounted to Rp 190,000,000.

**24. MODAL SAHAM (lanjutan)**

Akta Pernyataan Pemegang Saham tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0220248.AH.01.11 TAHUN 2021 tanggal 8 Oktober 2021.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Saraswanti Indoland Development nomor 5 (lima) tanggal 13 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Gema Bismantaka, S.H, M.Kn, di Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur, para pemegang saham Perusahaan menyetujui keputusan-keputusan sebagai berikut:

- Pembentukan dana cadangan Perusahaan sebesar Rp 3.000.000.000;
- Penambahan modal disetor Perusahaan sebesar Rp 95.000.000.000;
- Peningkatan modal dasar dari semula sebesar Rp 10.000.000.000 menjadi Rp 403.600.000.000;
- Peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari semula sebesar Rp 5.900.000.000 menjadi Rp 100.900.000.000 dengan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 95.000.000.000;

Akta Pernyataan Pemegang Saham tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0220248.AH.01.11 TAHUN 2021 tanggal 13 Desember 2021.

**25. KOMPONEN EKUITAS LAIN**

Rincian komponen ekuitas lain adalah sebagai berikut:

	2022	2021
<b>Akumulasi penghasilan komprehensif lainnya:</b>		
Saldo awal	(67.633.518)	(322.672.266)
Keuntungan (kerugian) aktuarial atas program imbalan pasti	(22.543.370)	326.972.754
Pajak penghasilan atas keuntungan (kerugian) aktuarial atas program imbalan pasti	4.959.541	(71.934.006)
<b>Saldo akhir</b>	<b>(85.217.347)</b>	<b>(67.633.518)</b>

**26. SALDO LABA**

Berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas, Perusahaan wajib menyisihkan jumlah tertentu dari laba bersih setiap tahun untuk cadangan apabila Perusahaan mempunyai saldo laba positif.

Saldo laba ditentukan penggunaannya atau dicadangkan milik Perusahaan adalah sebesar Rp 3.000.000.000 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Saraswanti Indoland Development nomor 5 (lima) tanggal 13 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Gema Bismantaka, S.H, M.Kn, di Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur.

**24. SHARE CAPITAL (continued)**

The Deed of Shareholders' Declaration has obtained the approval of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-0174894.AH.01.11 YEAR 2021, October 8, 2021.

Based on the Deed of Decision of the Shareholders of PT Saraswanti Indoland Development number 5 (five) dated December 13, 2021, drawn up before Notary Gema Bismantaka, SH, M.Kn, in Mojokerto Regency, East Java, the Company's shareholders approved the following decisions:

- Establishment of the Company's reserve fund of Rp 3,000,000,000;
- The addition of the Company's paid-in capital of Rp 95,000,000,000;
- Increase in authorized capital from the original Rp 10,000,000,000 to Rp 403,600,000,000;
- An increase in the issued and paid-up capital from the original Rp 5,900,000,000 to Rp 100,900,000,000 with the addition of the issued and paid-up capital of Rp 95,000,000,000;

The Deed of Shareholders' Declaration has obtained the approval of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-0220248.AH.01.11 YEAR 2021, December 13, 2021.

**25. OTHER EQUITY COMPONENTS**

The details of other equity components as follows:

	2022	2021
<b>Accumulated other comprehensive income:</b>		
Beginning balance		
Actuarial gain (loss) of defined benefit plan		
Income tax of actuarial gain (loss) of defined benefit plan		
<b>Ending balance</b>		

**26. RETAINED EARNINGS**

Under Indonesian Company Law, the Company is obliged to allocate a certain amount from the net earnings of each accounting year to reserve fund if the Company has a positive profit balance.

The balance of the Company's appropriated retained earnings amounted to Rp 3,000,000,000 based on the Deed of Decision of the Shareholders of PT Saraswanti Indoland Development number 5 (five) dated December 13, 2021, drawn up before Notary Gema Bismantaka, SH, M.Kn, in Mojokerto Regency, East Java.

## 27. TAMBAHAN MODAL DISETOR - NETO

Rincian tambahan modal disetor adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Agio saham	61.200.000.000	-
Biaya emisi saham	(2.459.614.908)	-
Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak	16.612.973.354	16.612.973.354
<b>Jumlah</b>	<b>75.353.358.446</b>	<b>16.612.973.354</b>

Pada tanggal 30 Juni 2022, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menerbitkan Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Saham Perdana Perusahaan sebanyak 340.000.000 lembar saham, sesuai dengan surat Keputusan OJK No. S-110/D.04/2022 tanggal 30 Juni 2022. Pada tanggal 7 Juli 2022 Perusahaan mulai mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia dengan harga penawaran perdana sebesar Rp 200 (Rupiah penuh) per saham.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) tanggal 30 September 2016 dan Tanda Terima Pernyataan Harta antara tanggal 30 September 2016, Perusahaan mendeklarasikan kas dan bank, piutang, persediaan, investasi dan aset tetap sebesar Rp 16.612.973.354 dan dicatat pada masing-masing akun terkait.

## 28. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar dimuka

	2022	2021
Pajak Penghasilan Badan: 2016 (Catatan 28h)	1.591.379.565	1.591.379.565
PPH Pasal 4 (2)	361.995.286	641.379.010
PPN Masukan	455.350.681	201.415.971
<b>Jumlah</b>	<b>2.408.725.532</b>	<b>2.434.174.546</b>

Corporate income tax:  
2016 (Note 28h)  
Income tax article 4 (2)  
VAT-in  
**Total**

b. Utang pajak

	2022	2021	
Pajak Hotel dan Restoran (PB1)	1.574.137.974	1.687.866.748	Hotel and Restaurant Tax (PB1)
PPH Pasal 4 (2)	260.073.419	409.074.109	Income Tax Article 4 (2)
Pajak bumi dan bangunan	3.682.727	1.078.762	Property tax
PPH Pasal 23	27.464.344	76.315.199	Income Tax Article 23
PPH Pasal 21	144.618.230	74.181.948	Income Tax Article 21
<b>Jumlah</b>	<b>2.009.976.694</b>	<b>2.248.516.766</b>	<b>Total</b>

c. Beban pajak final

	2022	2021	
Beban pajak final Perusahaan	749.313.033	1.953.465.413	Final tax expense Company
<b>Jumlah</b>	<b>749.313.033</b>	<b>1.953.465.413</b>	<b>Total</b>

d. Manfaat (beban) pajak penghasilan

	2022	2021	
Pajak tangguhan Perusahaan	(18.771.994)	449.301.108	Deferred tax Company
<b>Jumlah</b>	<b>(18.771.994)</b>	<b>449.301.108</b>	<b>Total</b>

## 27. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL - NET

The details of additional paid-in capital as follows:

	2022	2021
	-	-
	16.612.973.354	16.612.973.354
<b>Total</b>	<b>16.612.973.354</b>	<b>16.612.973.354</b>

On June 30, 2022, the Financial Services Authority (OJK) issued a Notification Letter on the Effectiveness of the Registration Statement in connection with the Company's Initial Public Offering of 340,000,000 shares, in accordance with OJK Decree No. S-110/D.04/2022 dated 30 June 2022. On 7 July 2022, the company began listing its shares on the Indonesia Stock Exchange with an initial offering price of Rp 200 (full amount) per share.

Based on the Tax Amnesty Certificate (SKPP) dated 30 September 2016 and Asset Declaration Receipts between 30 September 2016, the Company declared cash and bank, receivables, inventories, investments and fixed assets amounting to Rp 16,712,973,354 and recorded in the respective related accounts.

## 28. TAXATION

a. Prepaid taxes

	2022	2021
	1.591.379.565	1.591.379.565
	361.995.286	641.379.010
	455.350.681	201.415.971
<b>Total</b>	<b>2.408.725.532</b>	<b>2.434.174.546</b>

Corporate income tax:  
2016 (Note 28h)  
Income tax article 4 (2)  
VAT-in  
**Total**

b. Taxes payable

	2022	2021
	1.574.137.974	1.687.866.748
	260.073.419	409.074.109
	3.682.727	1.078.762
	27.464.344	76.315.199
	144.618.230	74.181.948
<b>Total</b>	<b>2.009.976.694</b>	<b>2.248.516.766</b>

Hotel and Restaurant Tax (PB1)  
Income Tax Article 4 (2)  
Property tax  
Income Tax Article 23  
Income Tax Article 21  
**Total**

c. Final tax expense

	2022	2021
	749.313.033	1.953.465.413
<b>Total</b>	<b>749.313.033</b>	<b>1.953.465.413</b>

Final tax expense Company  
**Total**

d. Income tax benefit (expense)

	2022	2021
	(18.771.994)	449.301.108
<b>Total</b>	<b>(18.771.994)</b>	<b>449.301.108</b>

Deferred tax Company  
**Total**

## 28. PERPAJAKAN (lanjutan)

## e. Pajak kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak penghasilan sesuai laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan penghasilan kena pajak Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Laba sebelum beban pajak penghasilan Perusahaan	22.893.284.839	19.988.679.001
Beda tetap:		
Natura	69.294.732	19.356.156
Sumbangan	93.945.780	26.521.116
Jamuan tamu	61.851.334	15.802.024
Denda pajak	-	38.299.770
Lainnya	(2.973.580.780)	3.047.270.885
Pendapatan yang dikenakan pajak yang bersifat final	-	(72.829.132.720)
Beban sehubungan dengan pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	-	48.208.862.390
Beda waktu:		
Beban penyusutan	1.406.204.322	1.406.204.323
Beban imbalan kerja	105.814.505	207.122.625
Penurunan nilai piutang usaha	-	281.512.791
<b>Taksiran laba (rugi) fiskal Perusahaan</b>	<b>21.656.814.732</b>	<b>410.498.361</b>
Saldo akumulasi rugi fiskal		
Tahun 2019	(1.918.269.494)	(1.918.269.495)
Tahun 2020	(16.633.196.845)	(16.633.196.845)
Tahun 2021	410.498.361	410.498.361
Tahun 2022	21.656.814.732	-
<b>Saldo akumulasi rugi fiskal akhir tahun</b>	<b>3.515.846.753</b>	<b>(18.140.967.979)</b>

Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 di atas adalah suatu perhitungan sementara yang dibuat untuk tujuan akuntansi dan dapat berubah pada waktu Perusahaan menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT) tahunan.

## f. Pajak tangguhan

Pengaruh pajak atas beda temporer antara pelaporan komersial dan pajak adalah sebagai berikut:

	2022			
	Saldo awal 1 Januari/ Beginning Balance January 1	Ditambahkan (dikreditkan) ke/ Added (credited) to Laba rugi/ Profit or loss	Laba komprehensif lainnya/ Other comprehensive income	
Aset pajak tangguhan				Deferred tax assets
Akumulasi rugi fiskal	4.007.224.778	(16.211.823)	-	Accumulated fiscal loss
Penyusutan aset tetap	1.848.472.210	317.082.446	-	Fixed asset depreciation
Liabilitas imbalan pasca kerja	497.631.913	(298.527.587)	4.959.541	Employee benefit liabilities
Penurunan nilai piutang usaha	78.825.745	(21.115.030)	-	Impairment of trade receivables
<b>Jumlah</b>	<b>6.432.154.646</b>	<b>(18.771.994)</b>	<b>4.959.541</b>	<b>6.418.342.193</b> <b>Total</b>
	2021			
	Saldo awal 1 Januari/ Beginning Balance January 1	Ditambahkan (dikreditkan) ke/ Added (credited) to Laba rugi/ Profit or loss	Laba komprehensif lainnya/ Other comprehensive income	Saldo akhir 31 Desember/ Ending balance December 31
Aset pajak tangguhan				Deferred tax assets
Akumulasi rugi fiskal	4.040.897.514	(33.672.736)	-	Accumulated fiscal loss
Penyusutan aset tetap	1.416.439.587	432.032.623	-	Fixed asset depreciation
Liabilitas imbalan pasca kerja	580.557.512	(10.991.593)	(71.934.006)	Employee benefit liabilities
Penurunan nilai piutang usaha	16.892.931	61.932.814	-	Impairment of trade receivables
<b>Jumlah</b>	<b>6.054.787.544</b>	<b>449.301.108</b>	<b>(71.934.006)</b>	<b>6.432.154.646</b> <b>Total</b>

## 28. TAXATION (continued)

## e. Current tax

A reconciliation between income before income tax expense, as shown in the statements of profit or loss and other comprehensive income, and estimated taxable income of the Company for the years ended December 31, 2022 and 2021 are as follows:

	2022	2021
Laba sebelum beban pajak penghasilan Perusahaan	22.893.284.839	19.988.679.001
Beda tetap:		
Natura	69.294.732	19.356.156
Sumbangan	93.945.780	26.521.116
Jamuan tamu	61.851.334	15.802.024
Denda pajak	-	38.299.770
Lainnya	(2.973.580.780)	3.047.270.885
Pendapatan yang dikenakan pajak yang bersifat final	-	(72.829.132.720)
Beban sehubungan dengan pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	-	48.208.862.390
Beda waktu:		
Beban penyusutan	1.406.204.322	1.406.204.323
Beban imbalan kerja	105.814.505	207.122.625
Penurunan nilai piutang usaha	-	281.512.791
<b>Taksiran laba (rugi) fiskal Perusahaan</b>	<b>21.656.814.732</b>	<b>410.498.361</b>
Saldo akumulasi rugi fiskal		
Tahun 2019	(1.918.269.494)	(1.918.269.495)
Tahun 2020	(16.633.196.845)	(16.633.196.845)
Tahun 2021	410.498.361	410.498.361
Tahun 2022	21.656.814.732	-
<b>Saldo akumulasi rugi fiskal akhir tahun</b>	<b>3.515.846.753</b>	<b>(18.140.967.979)</b>

The calculation of corporate income tax for the year ended December 31, 2022 and 2021 the above is a preliminary estimate made for accounting purposes and are subject to change at the time of the Company to submit the Notice (SPT) yearly.

## f. Deferred tax

The tax effects of temporary differences between commercial and tax reporting are as follows:

**28. PERPAJAKAN** (lanjutan)

## f. Pajak tangguhan (lanjutan)

Aset dan liabilitas pajak tangguhan per 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 telah dihitung dengan memperhitungkan tarif pajak yang diharapkan berlaku pada saat realisasi, dan atas penyesuaian tarif pajak telah ditambahkan (dikreditkan) pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya.

## g. Pengampunan pajak

Pada tanggal 30 September 2016, Perusahaan telah memanfaatkan program pengampunan pajak sesuai UU No. 11 tahun 2016. Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) dari Direktorat Jendral Pajak No. KET-3657/PP/WPJ.23/2016 tanggal 30 September 2016, Perusahaan mengungkapkan kepemilikan beberapa aset sejumlah Rp 16.612.973.354, (terdiri dari kas dan bank, piutang, persediaan, investasi dan aset tetap) yang sebelumnya tidak dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun 2015. Namun aset tersebut sudah dicatat pada laporan keuangan di tahun 2015. Sehubungan dengan pengampunan pajak ini, sehingga tidak ada dampak pada laporan keuangan 2016.

Jumlah uang tebusan yang dibayarkan dalam program pengampunan pajak adalah sebesar Rp 332.259.467 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Atas selisih aset dan liabilitas pengampunan pajak sebesar Rp 16.612.973.354 dicatat sebagai tambahan modal disetor.

## h. Surat ketetapan pajak

Pada tanggal 23 Desember 2020, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) No.00016/206/16/542/20 yang menyatakan bahwa Perusahaan kurang membayar pajak sebesar Rp 1.591.379.565 atas PPh Badan tahun fiskal 2016. Pada tanggal 16 Maret 2021, Perusahaan mengajukan keberatan kepada DJP. Pada tanggal 13 Desember 2021, Perusahaan menerima Surat Keputusan Keberatan No.KEP-00176/KEB/WPJ.23/2021 yang menolak keberatan Perusahaan dan menambah jumlah pajak yang masih harus dibayar atas Masa Pajak 2016 menjadi Rp 2.362.264.267. Pada tahun 2021, Perusahaan telah melakukan pembayaran sebagian SKPKB sebesar Rp 1.591.379.565 yang dicatat pada akun pajak dibayar dimuka. Pada tanggal 8 Maret 2022, Perusahaan mengajukan banding atas SKPKB No.00016/206/16/542/20 berdasarkan Surat No.036/DDTC-LIT/III/2022 ke Pengadilan Pajak. DJP mengeluarkan Surat Uraian Banding atas Pengajuan Banding terhadap Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak No.SUB-38/WPJ.23/2022 tanggal 24 Juni 2022 dengan mengusulkan kepada Pengadilan Pajak untuk menolak permohonan banding Perusahaan dan mempertahankan Keputusan DJP No.KEP-00176/KEB/WPJ.23/2021. Sampai dengan tanggal pemeriksaan, Perusahaan masih dalam proses Pengadilan Pajak.

**28. TAXATION** (continued)

## f. Deferred tax (continued)

*Deferred tax assets and liabilities as of December 31, 2022 and 2021 have been calculated taking into account the tax rates that are expected to apply at the time of realization, and the tax rate adjustments have been added (credited) to the statement of profit or loss and other comprehensive income.*

## g. Tax amnesty

*As of December 31, 2016, the Company has utilized the tax amnesty program pursuant to Law no. 11 of 2016. Based on the Tax Amnesty Certificate (SKPP) from the Directorate General of Taxes No. KET-3657/PP/WPJ.23/2016 dated December 31, 2016, the Company disclosed ownership of several assets amounting to Rp 16,612,973,354, (consisting of cash and bank, receivables, inventories, investments and fixed assets) which were not previously reported in the 2015 Tax Return Annual Income. However, these assets have been recorded in the 2015 financial statements. Due to this tax amnesty, there is no impact on the 2016 financial statements.*

*Redemption money which was paid for tax amnesty program amounted to Rp 332,259,467 was recorded as part of general and administrative expenses in statement of profit or loss and other comprehensive income.*

*The difference between the assets and liabilities of tax amnesty amounting to Rp 16,612,973,354 was posted as additional paid-in*

## h. Tax Assessment Letters

*On December 23, 2020, the Directorate General of Taxes (DGT) issued an Underpayment Tax Assessment Letter (SKPKB) No.00016/206/16/542/20 which stated that the Company had underpaid taxes of Rp 1,591,379,565 on Corporate Income Tax for the 2016 fiscal year. On March 16, 2021, the Company submitted an objection to the DGT. On December 13, 2021, the Company received the Decision Letter of Objection No.KEP-00176/KEB/WPJ.23/2021 which rejected the Company's objection and increased the amount of tax accrued for the 2016 Tax Period to Rp 2,362,264,267. In 2021, the Company has paid part of the SKPKB amounting to Rp 1,591,379,565 which was recorded in the prepaid tax account. On March 8, 2022, the Company submitted an appeal against SKPKB No.00016/206/16/542/20 based on Letter No.036/DDTC-LIT/III/2022 to the Tax Court. The DGT issued a Letter of Appeal Description of the Submission of an Appeal against the Director General of Taxes Decree No.SUB-38/WPJ.23/2022 dated June 24, 2022 by proposing to the Tax Court to reject the Company's appeal and defend the DGT Decision No.KEP-00176/KEB/WPJ.23/2021. As of the audit date, the Company is still in the Tax Court process.*



**28. PERPAJAKAN (lanjutan)****i. Administrasi**

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, Perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar secara sendiri pajak penghasilannya (self-assessment). Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dapat menetapkan atau mengubah liabilitas pajak dalam batas waktu lima tahun sejak saat terutangnya pajak.

Pada tanggal 8 Agustus 2016, Presiden Republik Indonesia dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani peraturan pemerintah No.34/2016 (PP No.34/ 2016), pada perubahan tersebut pendapatan dari transaksi-transaksi balik nama pada tanah dan/atau bangunan akan dikenakan pajak final sebesar 2,5%, efektif diberlakukan pada tanggal 8 September 2016.

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 2020 ("Perpu No 1 2020") tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk menangani pandemi Coronavirus disease 2019 ("COVID-19"). Melalui peraturan ini, Pemerintah memutuskan beberapa kebijakan baru dan salah satunya terkait dengan penyesuaian tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri bentuk usaha tetap sebagai berikut:

- tarif pajak penghasilan sebesar 22% yang berlaku pada tahun pajak 2020 dan 2021, dan;
- tarif pajak penghasilan sebesar 20% yang mulai berlaku pada tahun 2022

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Presiden Republik Indonesia menandatangani Rancangan Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan ("RUU HPP"), yang berlaku efektif segera setelah diumumkan dan RUU HPP telah ditetapkan menjadi Undang-Undang No. 7 Tahun 2021. Perubahan utama yang relevan yaitu terkait dengan:

- tarif pajak penghasilan badan dari sebelumnya 20% menjadi 22% untuk tahun fiskal 2022 dan selanjutnya, dan;
- tingkat pajak pertambahan nilai dari 10% menjadi 11% mulai 1 April 2022 dan 12% mulai dari 1 Januari 2025.

**29. PENDAPATAN USAHA**

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	2022
<u>Penjualan apartemen dan kondotel</u>	
The Yudhistira	29.494.260.412
<b>Subjumlah</b>	<b>29.494.260.412</b>
<u>Jasa perhotelan</u>	
The Alana Hotel - Yogyakarta	76.169.072.588
Inside Hotel - Yogyakarta	29.811.551.639
<b>Subjumlah</b>	<b>105.980.624.227</b>
<b>Jumlah pendapatan usaha</b>	<b>135.474.884.639</b>

Pada tahun 2022 dan 2021, tidak ada pelanggan yang nilai penjualannya lebih dari 10% dari total pendapatan usaha.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, tidak terdapat pendapatan dari pihak berelasi.

**28. TAXATION (continued)****i. Administration**

Under the taxation laws of Indonesia, the Company submit tax return on the basis of self assessment. The Directorate General of Taxation (DGT) may assess or amend taxes within five years of the time the tax becomes due.

On August 8, 2016, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 34/2016 (PP No.34 / 2016), on the changes in revenue from transactions under the name of the land and / or buildings will be subject to final tax of 2.5%, takes effect on September 8, 2016.

On March 31, 2020, the Indonesia Government issued a Government Regulation in Lieu of Law No. 1 Year 2020 ("Perpu No.1 Year 2020") related to the Government's financial policy and financial system stability to cope with the Coronavirus disease ("COVID-19") pandemic. Through this regulation, the Government issued some new policies which, among others, related to the change in the corporate income tax rate for domestic taxpayers and permanent establishments as follows:

- Corporate income tax rate of 22% effective for 2020 and 2021 fiscal years, and;
- Corporate income tax rate of 20% effective for 2022 fiscal year

On 29 October 2021, the President of the Republic of Indonesia has signed the Harmonisation of Tax Regulations ("Harmonisasi Peraturan Perpajakan/HPP") Bill, which was effective immediately and established the HPP Bill into Law No. 7 year 2021. The main relevant updates were related to:

- corporate income tax rate from previously 20% to 22% for 2022 fiscal year onwards, and
- value added tax rate from 10% to 11% starting from 1 April 2022 and 12% starting from 1 January 2025.

**29. REVENUES**

The details of revenues are as follows:

	2022	2021	
			<u>Sales of apartments and condotel</u>
	29.494.260.412	72.829.132.720	The Yudhistira
	<b>29.494.260.412</b>	<b>72.829.132.720</b>	<b>Subtotal</b>
			<u>Revenue from hotel services</u>
	76.169.072.588	37.942.459.253	The Alana Hotel - Yogyakarta
	29.811.551.639	16.506.947.953	Inside Hotel - Yogyakarta
	<b>105.980.624.227</b>	<b>54.449.407.206</b>	<b>Subtotal</b>
<b>Jumlah pendapatan usaha</b>	<b>135.474.884.639</b>	<b>127.278.539.926</b>	<b>Total revenues</b>

In 2022 and 2021, there were no customers whose sales value was more than 10% of total revenues.

For the years ended December 31, 2022 and 2021 no revenues from related parties.

**30. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Apartemen dan kondotel</u>		
The Yudhistira (Catatan 7)	22.537.801.474	43.166.889.162
<b>Subjumlah</b>	<b>22.537.801.474</b>	<b>43.166.889.162</b>
<u>Jasa perhotelan</u>		
The Alana Hotel - Yogyakarta	23.489.003.433	14.098.942.867
Innside Hotel - Yogyakarta	8.047.816.598	5.317.641.777
<b>Subjumlah</b>	<b>31.536.820.031</b>	<b>19.416.584.644</b>
<b>Jumlah beban pokok pendapatan</b>	<b>54.074.621.505</b>	<b>62.583.473.806</b>

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, tidak terdapat pembelian dari pihak berelasi.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total beban pokok pendapatan.

**31. BEBAN PENJUALAN**

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gaji dan tunjangan	1.786.807.899	1.411.882.996
Komisi penjualan	1.248.028.434	1.041.924.644
Promosi	1.088.358.088	591.755.099
Event dan pameran	334.961.429	146.813.295
Iklan	168.294.155	132.410.565
Transportasi	113.604.883	55.883.612
Lainnya	204.170.968	192.628.909
<b>Jumlah beban penjualan</b>	<b>4.944.225.856</b>	<b>3.573.299.120</b>

**32. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gaji dan tunjangan	10.014.379.258	7.090.332.022
Penyusutan (Catatan 11)	7.876.461.423	7.945.619.947
Listrik, air, telepon	6.113.666.828	4.584.391.480
Manajemen dan strategi	4.130.447.532	1.435.009.481
Pemeliharaan dan perbaikan	2.295.657.428	2.044.880.483
Jasa pihak ketiga	1.404.213.020	140.450.000
Asuransi	556.285.007	543.252.177
Administrasi kantor	531.843.544	436.513.632
Contract services	507.079.088	239.045.000
Sumbangan dan entertainment	440.966.248	48.045.547
Pajak PBB	380.770.953	251.194.526
Teknologi informasi	309.750.886	332.496.932
Transportasi dan perjalanan	215.519.556	139.906.423
Amortisasi	112.079.346	115.111.325
Imbalan kerja karyawan (Catatan 23)	105.814.505	207.122.625
Keamanan	9.500.000	11.750.000
Lain-lain	1.013.791.722	236.020.106
<b>Jumlah beban umum dan administrasi</b>	<b>36.018.226.344</b>	<b>25.801.141.706</b>

**30. COST OF REVENUES**

The details of cost of revenues are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Apartments and condotel</u>		
The Yudhistira (Note 7)	22.537.801.474	43.166.889.162
<b>Subtotal</b>	<b>22.537.801.474</b>	<b>43.166.889.162</b>
<u>Hotel services</u>		
The Alana Hotel - Yogyakarta	23.489.003.433	14.098.942.867
Innside Hotel - Yogyakarta	8.047.816.598	5.317.641.777
<b>Subtotal</b>	<b>31.536.820.031</b>	<b>19.416.584.644</b>
<b>Total cost of revenues</b>	<b>54.074.621.505</b>	<b>62.583.473.806</b>

For the years ended December 31, 2022 and 2021, no purchases from related parties.

For the years ended December 31, 2022 and 2021, no purchases exceeding 10% of the total cost of revenues were made from any single supplier.

**31. SELLING EXPENSES**

The details of selling expenses are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gaji dan tunjangan	1.786.807.899	1.411.882.996
Komisi penjualan	1.248.028.434	1.041.924.644
Promosi	1.088.358.088	591.755.099
Event dan exhibitions	334.961.429	146.813.295
Advertisement	168.294.155	132.410.565
Transportation	113.604.883	55.883.612
Other	204.170.968	192.628.909
<b>Total selling expenses</b>	<b>4.944.225.856</b>	<b>3.573.299.120</b>

**32. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

The details of general and administrative expenses are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gaji dan tunjangan	10.014.379.258	7.090.332.022
Depreciation (Note 11)	7.876.461.423	7.945.619.947
Electricity, water, telephone	6.113.666.828	4.584.391.480
Management and strategy	4.130.447.532	1.435.009.481
Maintenance and repair	2.295.657.428	2.044.880.483
Third party services	1.404.213.020	140.450.000
Insurance	556.285.007	543.252.177
Office administration	531.843.544	436.513.632
Contract services	507.079.088	239.045.000
Donations and entertainment	440.966.248	48.045.547
PBB	380.770.953	251.194.526
Information Technology	309.750.886	332.496.932
Transportation and travel	215.519.556	139.906.423
amortization	112.079.346	115.111.325
Employee benefits (Note 23)	105.814.505	207.122.625
Security	9.500.000	11.750.000
Others	1.013.791.722	236.020.106
<b>Total general and administrative expenses</b>	<b>36.018.226.344</b>	<b>25.801.141.706</b>

**33. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari:

a. Pendapatan lain-lain

	2022	2021	
Pengakuan segera dari biaya jasa lalu (Catatan 23)	1.462.758.085	-	Immediate recognition of past service cost (Note 23)
Sewa	121.837.950	62.290.227	Rent
Pemulihan piutang usaha (Catatan 5)	95.977.410	-	Recovery of trade receivables (Note 5)
Laba atas penjualan tanah	-	754.238.500	Profit on sale of land
Denda konsumen	-	210.452.277	Consumer fines
lain-lain	559.162.308	799.876.387	Others
<b>Jumlah pendapatan lain-lain</b>	<b>2.239.735.753</b>	<b>1.826.857.391</b>	<b>Total other income</b>

b. Beban lain-lain

	2022	2021	
Pembayaran kepada unit pemilik	9.701.508.648	5.634.221.185	Payment to unit owner
Penyisihan penggantian peralatan dan perabot	2.960.401.055	725.848.839	Reserve for replacement of furniture and equipment
Service charge	18.065.636	39.273.120	Service charge
Penyisihan penurunan nilai piutang (Catatan 5)	-	281.512.791	Provision for impairment of receivables (Note 5)
lain-lain	254.400.082	247.388.462	Others
<b>Jumlah beban lain-lain</b>	<b>12.934.375.421</b>	<b>6.928.244.397</b>	<b>Total other expenses</b>

Pembayaran kepada unit pemilik merupakan beban atas pembagian keuntungan kepemilikan kondotel di Graha Indoland dan Mataram City, dimana Perusahaan melakukan pengelolaan atas unit kondotel yang dimiliki oleh pemilik unit.

This account consist of:

a. Other income

b. Other expenses

Payments to unit owners represent the cost of sharing the profits of the condotel ownership in Graha Indoland and Mataram City, where the Company manages the condotel units owned by the unit owners.

**34. LABA PER SAHAM**

Berikut ini adalah data yang digunakan sebagai dasar untuk perhitungan laba per saham dasar:

	2022	2021	
Laba tahun berjalan yang digunakan untuk perhitungan laba per saham dasar	22.874.512.845	20.437.980.109	Profit for the year used in the calculation of basic earnings per share
Jumlah lembar saham dasar yang beredar	5.385.000.000	5.045.000.000	Number of basic shares authorized
<b>Laba bersih per saham dasar</b>	<b>4,25</b>	<b>4,05</b>	<b>Basic earnings per shares</b>

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan tidak memiliki instrumen yang berpotensi menjadi saham biasa yang bersifat dilutif.

**34. EARNINGS PER SHARE**

The computation of earnings per share is based on the following data:

As of December 31, 2022 and 2021, the Company has no instruments with potentially dilutive ordinary shares.

**35. SIFAT, SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI**

Rincian pihak berelasi, hubungan dengan Perusahaan, dan sifat saldo akun / transaksi adalah sebagai berikut:

**35. NATURE, BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

The details of related parties, relationship with the Company and nature of transactions are as follows:

No.	Pihak-pihak berelasi/ Related parties	Hubungan/ Relationship	Sifat saldo akun dan transaksi/ Nature of account and transaction
1.	PT Saraswanti Utama	Pemegang saham/ Shareholders	Modal saham dan utang lain-lain/ Share capital and other payable
2.	Bogat Agus Riyono	Pemegang saham/ Shareholders	Modal saham dan utang lain-lain/ Share capital and other payable
3.	Umar Rahmadhani	Pemegang saham/ Shareholders	Modal saham/ Share capital
4.	Hari Gunawan Lianto	Pemegang saham/ Shareholders	Modal saham/ Share capital
5.	H. Ulya Abdillah	Pemegang saham/ Shareholders	Modal saham/ Share capital

## 35. SIFAT, SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

## 35. NATURE, BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

No.	Pihak-pihak berelasi/ Related parties	Hubungan/ Relationship	Sifat saldo akun dan transaksi/ Nature of account and transaction
6.	Nadia Citranti Andarini	Pemegang saham/ Shareholders	Modal saham/ Share capital
7.	PT Saraswanti Indo Makmur	Perusahaan afiliasi/ Affiliated Company	Investasi dan utang lain-lain/ Investment and other payable
8.	PT Dupan Anugerah Lestari	Perusahaan afiliasi/ Affiliated Company	Jaminan Perusahaan/ Corporate guarantee
9.	PT Saraswanti Mekar Agung	Perusahaan afiliasi/ Affiliated Company	Utang lain-lain/ Other payable
10.	Ir. YN. Hari Hardono	Personil/manajemen kunci/ Personnel/ key management	Utang lain-lain dan jaminan pribadi/ Other payable and personal guarantee
11.	Ir. Yahya Taufik	Personil/manajemen kunci/ Personnel/ key management	Utang lain-lain/ Other payable

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak berelasi, antara lain sebagai berikut:

In its business, the Company entered into transactions with related parties among others as follows:

## a. Piutang lain-lain pihak berelasi

## a. Other receivable related parties

	Jumlah / total		Presentase terhadap jumlah aset/ Percentage to total assets (%)	
	2022	2021	2022	2021
PT Saraswanti Mekar Agung	-	41.212.707	-	0,02%
<b>Jumlah / Total</b>	<b>-</b>	<b>41.212.707</b>	<b>-</b>	<b>0,02%</b>

Piutang kepada pihak berelasi lainnya tidak dikenakan bunga dan jangka waktu pengembaliannya.

Other receivables from related parties are interest and repayment period.

## b. Utang lain-lain pihak berelasi

## b. Other payable related parties

	Jumlah / total		Presentase terhadap jumlah liabilitas/ Percentage to total liabilities (%)	
	2022	2021	2022	2021
PT Saraswanti Utama	5.836.901.102	6.161.542.992	5,49%	4,29%
PT Saraswanti Indo Makmur	-	840.000.000	-	0,58%
<b>Jumlah / Total</b>	<b>5.836.901.097</b>	<b>7.001.542.992</b>	<b>5,49%</b>	<b>4,87%</b>

Utang kepada pihak berelasi merupakan pinjaman tanpa bunga, jaminan dan pengembalian yang pasti.

Other payable related parties are non-interest bearing loans and without collaterals and due date.

## c. Pemberian jaminan pribadi

## c. Personal guarantee

YN Hari Hardono memberikan jaminan pribadi atas utang bank yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 22).

YN Hari Hardono provided personal guarantees for the bank loan obtained from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 22).

## d. Jaminan Perusahaan

## d. Corporate guarantee

PT Dupan Anugerah Lestari memberikan jaminan Perusahaan atas utang bank yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 22).

PT Dupan Anugerah Lestari provided corporate guarantees for the bank loan obtained from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 22).

## e. Gaji dan tunjangan kepada Dewan Komisaris dan Direksi

## e. Salaries and benefits to the Board of Commissioner and Directors

Jumlah gaji dan tunjangan lainnya yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, masing-masing sebesar Rp 1.326.874.700 dan Rp 509.345.746.

The total salary and other allowances provided to the Board of Commissioners and Directors of the Company for the years ended December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp 1,326,874,700 and Rp 509,345,746 respectively.

### 36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN

Dalam aktivitas usahanya sehari-hari, Perusahaan dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Perusahaan yang timbul dari instrumen keuangan adalah risiko kredit, risiko pasar (yaitu tingkat suku bunga dan risiko harga komoditas), dan risiko likuiditas.

Fungsi utama dari manajemen risiko Perusahaan adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan Perusahaan. Perusahaan secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

Perusahaan menggunakan berbagai metode untuk mengukur risiko yang dihadapinya. Metode ini meliputi analisis sensitivitas untuk risiko tingkat suku bunga, nilai tukar dan risiko harga lainnya, analisis umur piutang untuk risiko kredit.

#### Risiko pasar

Risiko pasar adalah risiko dimana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Perusahaan dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga dan risiko harga komoditas.

#### Risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat suku bunga Perusahaan terutama timbul dari pinjaman untuk tujuan modal kerja dan investasi. Pinjaman pada berbagai tingkat suku bunga variabel menyebabkan Perusahaan memiliki risiko terhadap nilai wajar risiko tingkat suku bunga.

#### Analisis sensitivitas untuk risiko tingkat suku bunga

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, jika tingkat suku bunga pinjaman meningkat/menurun sebesar 50 basis poin dengan semua variabel konstan, laba sebelum manfaat pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut akan menjadi lebih rendah/tinggi masing-masing sebesar Rp 503.531.692 dan Rp 458.010.528, terutama sebagai akibat kenaikan/penurunan biaya bunga atas pinjaman dengan tingkat bunga mengambang.

#### Risiko harga komoditas

Dampak risiko harga komoditas yang dihadapi Perusahaan terutama sehubungan dengan penggunaan bahan baku utama bangunan seperti besi, baja, cat, dan semen. Sebelum hal tersebut terjadi, Perusahaan mengantisipasi untuk membuat kontrak dengan kontraktor terkait yang mengikat harga, kuantitas dan tahun pengiriman sesuai kebutuhan

Kebijakan Perusahaan untuk meminimalkan risiko yang berasal dari fluktuasi harga komoditas adalah dengan menjaga tingkat kestabilan biaya pembangunan.

#### Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Risiko kredit yang dihadapi Perusahaan berasal dari kegiatan operasi (terutama dari piutang usaha kepada pihak ketiga) dan dari kegiatan pendanaan termasuk rekening bank dan deposito berjangka.

### 36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES

*In their daily business activities, the Company and its subsidiary is exposed to risks. The main risks facing by the Company and its subsidiary arising from their financial instruments are credit risk, market risk (i.e. interest rate risk and commodity price risk) and liquidity risk.*

*The core function of the Company and its subsidiary's risk management is to identify all key risks for the Company and its subsidiary, measure these risks and manage the risk positions in accordance with its policies. The Company and its subsidiary regularly reviews their risk management policies and systems to reflect changes in markets, products and best market practice.*

*the Company uses various methods to measure risk to which it is exposed. These methods include sensitivity analysis in the case of interest rate, foreign exchange and other price risks, aging analysis for credit risk.*

#### **Market risks**

*Market risk is the risks that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Company is exposed to market risks, in particular, interest rate risk, foreign exchange rate risk, commodity price risk and stock price risk.*

#### Interest rate risk

*the Company interest rate risk mainly arises from loans for working capital and investment. Loans at variable interest rates exposed the Company to fair value interest rate risk.*

#### Sensitivity analysis for interest rate risk

*As of December 31, 2022 and December 31, 2021, had the interest rate of the loans been 50 basis points higher/lower with all other variables held constant, profit before tax benefit for the year then ended would have been Rp 503,531,692 and Rp 458,010,528, lower/higher respectively, mainly as a result of higher/lower interest expense on loans with floating interest rates.*

#### Commodity price risk

*the Company exposure to commodity price risk relates primarily to the purchase of major building materials, such as iron, steel, paint and cement. Before this happens, the Company enters into contracts with their suppliers that bind them to a fixed price, quantity and year of delivery based on the needs of the Company.*

*the Company policy is to minimize the risks arising from the fluctuations in commodity prices by maintaining the stability level of development costs.*

#### **Credit risk**

*Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will fail to discharge its obligation and will result in a financial loss to the other party. the Company is exposed to credit risk from its operating activities (primarily for trade receivables from third parties) and from its financing activities, including cash in banks and time deposits.*

### 36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Eksposur risiko kredit Perusahaan terutama adalah dalam mengelola piutang dagang. Perusahaan melakukan pengawasan kolektibilitas piutang sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

#### Risiko kredit (lanjutan)

Pelanggan yang membeli produk real estat dengan cara angsuran diikat dengan klausul legal didalam kontrak pembelian dan diminta untuk mengagunkan produk yang dibeli atas kewajiban yang tersisa dari harga pembelian. Sebagai tambahan, atas keterlambatan pembayaran dari konsumen/pelanggan, maka Perusahaan akan mengenakan denda.

Risiko kredit berasal dari saldo pada bank dikelola dengan menempatkan kelebihan dana hanya pada bank dengan peringkat kredit yang tinggi.

Eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit pada aset keuangan muncul dari kelalaian pihak ketiga dengan maksimal eksposur sama dengan nilai instrumen tercatat dengan tabel analisis aset keuangan sebagai berikut:

	2022				
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai/ <i>Neither past due nor impairment</i>	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai/ <i>Past due but not impaired</i>	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ <i>Past due and impaired</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
Kas dan bank	71.940.833.468	-	-	71.940.833.468	Cash and banks
Piutang usaha - pihak ketiga	3.630.142.156	-	552.309.826	4.182.451.982	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	55.958.218	-	-	55.958.218	Other receivables - third parties
<b>Jumlah</b>	<b>75.626.933.842</b>	<b>-</b>	<b>552.309.826</b>	<b>76.179.243.668</b>	<b>Total</b>
	2021				
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai/ <i>Neither past due nor impairment</i>	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai/ <i>Past due but not impaired</i>	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ <i>Past due and impaired</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
Kas dan bank	15.371.438.044	-	-	15.371.438.044	Cash and banks
Piutang usaha - pihak ketiga	1.876.370.861	-	461.130.897	2.337.501.758	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak berelasi	41.212.707	-	-	41.212.707	Other receivables - related parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	58.899.987	-	-	58.899.987	Other receivables - third parties
<b>Jumlah</b>	<b>17.347.921.599</b>	<b>-</b>	<b>461.130.897</b>	<b>17.809.052.496</b>	<b>Total</b>

#### Risiko likuiditas

Risiko likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat posisi arus kas Perusahaan menunjukkan bahwa penerimaan jangka pendek tidak cukup menutupi pengeluaran jangka pendek.

Kebutuhan likuiditas Perusahaan secara historis timbul dari kebutuhan untuk membiayai investasi dan pengeluaran barang modal terkait dengan program perluasan usaha. Perusahaan membutuhkan modal kerja yang substansial untuk membangun proyek-proyek baru dan untuk mendanai operasional.

### 36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (continued)

*the Company exposure to credit risk arises primarily from managing its trade receivables, the Company monitors its receivables so that these are collected in a timely manner and conducts reviews of individual customer accounts on a regular basis to assess the potential for uncollectibility.*

#### Credit risk (continued)

*Customers who purchase real estate inventory on installment are bound by legal clauses in their purchase contracts and are required to collateralize the product purchased for the remaining obligation for the purchase price. In addition, the Company charges penalties to customers for late payments.*

*Credit risk from balances in banks is managed by placing investments of surplus funds only in banks with high credit ratings.*

*the Company' exposure to credit risk in financial assets arises from the negligence of third parties with a maximum exposure equal to the value of the recorded instrument with the financial asset analysis table as follows:*

#### Liquidity risk

*Liquidity risk is defined as the risk when the cash flow position of the Company indicates that the short-term revenue is not enough to cover the short-term expenditure.*

*the Company liquidity requirements have historically arisen from the need to finance investments and capital expenditures related to the expansion of the business. the Company business requires substantial capital to construct new projects and to fund operations.*

**36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN** (lanjutan)**Risiko likuiditas** (lanjutan)

Dalam mengelola risiko likuiditas, Kelompok Usaha memantau dan menjaga tingkat kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Perusahaan dan untuk mengatasi dampak dari fluktuasi arus kas. Perusahaan juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang bank mereka, dan terus menelaah kondisi pasar keuangan untuk memelihara fleksibilitas pendanaan dengan cara menjaga ketersediaan komitmen fasilitas kredit.

Tabel di bawah merupakan profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

	2022				
	Di bawah 1 tahun/ Below 1 year	1 - 2 tahun / 1 - 2 years	3 - 5 tahun / 3 - 5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Jumlah/ Total
Utang usaha pihak ketiga/ Trade payables - third parties	5.465.805.303				5.465.805.303
Utang lain-lain/ Other payables	15.361.378.526	-	-	-	15.361.378.526
Beban akrual/ Accrued expenses	4.351.329.853	-	-	-	4.351.329.853
Pinjaman bank/ Bank loan	19.620.000.000	23.240.000.000	15.442.000.007	-	58.302.000.007
Liabilitas sewa/ Lease liabilities	455.892.558	542.271.053	91.514.720	372.464.910	1.462.143.241
<b>Total</b>	<b>45.254.406.240</b>	<b>23.782.271.053</b>	<b>15.533.514.727</b>	<b>372.464.910</b>	<b>84.942.656.930</b>
	2021				
	Di bawah 1 tahun/ Below 1 year	1 - 2 tahun / 1 - 2 years	3 - 5 tahun / 3 - 5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Jumlah/ Total
Utang usaha pihak ketiga/ Trade payables - third parties	8.759.043.550	-	-	-	8.759.043.550
Utang lain-lain/ Other payables	14.741.790.439	-	-	-	14.741.790.439
Utang bank jangka pendek/ Short-term bank loan	10.000.000.000	-	-	-	10.000.000.000
Beban akrual/ Accrued expenses	2.794.613.459	-	-	-	2.794.613.459
Pinjaman bank/ Bank loan	14.100.000.000	41.560.000.000	16.942.000.007	-	72.602.000.007
Liabilitas sewa/ Lease liabilities	278.903.095	136.576.532	91.514.720	422.798.006	929.792.353
<b>Total</b>	<b>50.674.350.543</b>	<b>41.696.576.532</b>	<b>17.033.514.727</b>	<b>422.798.006</b>	<b>109.827.239.808</b>

**Manajemen permodalan**

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan peringkat kredit yang tinggi dan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Manajemen Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat memilih menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham. Tidak ada perubahan yang dibuat dalam tujuan, kebijakan, atau proses selama periode yang disajikan.

Kebijakan Perusahaan adalah untuk menjaga rasio modal yang sehat dalam rangka untuk mengamankan pembiayaan pada biaya yang wajar.

**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES** (continued)**Liquidity risk** (continued)

In the management of liquidity risk, the Company monitors and maintains a level of cash deemed adequate to finance the Company operations and to mitigate the effects of fluctuations in cash flows. The Company also regularly evaluates the projected and actual cash flows, including its loan maturity profiles, and continuously assesses conditions in the financial markets to maintain flexibility in funding by keeping committed credit facilities available.

The tables below summarize the maturity profile of the Company financial liabilities based on undiscounted contractual payment as of December 31, 2022 and 2021:

	2022				
	Di bawah 1 tahun/ Below 1 year	1 - 2 tahun / 1 - 2 years	3 - 5 tahun / 3 - 5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Jumlah/ Total
Utang usaha pihak ketiga/ Trade payables - third parties	5.465.805.303				5.465.805.303
Utang lain-lain/ Other payables	15.361.378.526	-	-	-	15.361.378.526
Beban akrual/ Accrued expenses	4.351.329.853	-	-	-	4.351.329.853
Pinjaman bank/ Bank loan	19.620.000.000	23.240.000.000	15.442.000.007	-	58.302.000.007
Liabilitas sewa/ Lease liabilities	455.892.558	542.271.053	91.514.720	372.464.910	1.462.143.241
<b>Total</b>	<b>45.254.406.240</b>	<b>23.782.271.053</b>	<b>15.533.514.727</b>	<b>372.464.910</b>	<b>84.942.656.930</b>
	2021				
	Di bawah 1 tahun/ Below 1 year	1 - 2 tahun / 1 - 2 years	3 - 5 tahun / 3 - 5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Jumlah/ Total
Utang usaha pihak ketiga/ Trade payables - third parties	8.759.043.550	-	-	-	8.759.043.550
Utang lain-lain/ Other payables	14.741.790.439	-	-	-	14.741.790.439
Utang bank jangka pendek/ Short-term bank loan	10.000.000.000	-	-	-	10.000.000.000
Beban akrual/ Accrued expenses	2.794.613.459	-	-	-	2.794.613.459
Pinjaman bank/ Bank loan	14.100.000.000	41.560.000.000	16.942.000.007	-	72.602.000.007
Liabilitas sewa/ Lease liabilities	278.903.095	136.576.532	91.514.720	422.798.006	929.792.353
<b>Total</b>	<b>50.674.350.543</b>	<b>41.696.576.532</b>	<b>17.033.514.727</b>	<b>422.798.006</b>	<b>109.827.239.808</b>

**Capital management**

The primary objective of capital management of the Company is to ensure the maintenance of strong credit rating and healthy capital ratios to support the business and to maximize return for shareholders.

The Company manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the dividend payment to shareholders. No changes were made in the objectives, policies or processes during the periods presented.

The Company's policy is to maintain a healthy capital structure in order to secure access to finance at a reasonable cost.



**36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN** (lanjutan)**Manajemen permodalan** (lanjutan)

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Perusahaan mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (gearing ratio) yang dihitung melalui pembagian antara utang bersih dengan modal. Utang bersih adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan dikurangi dengan jumlah kas dan setara kas. Sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, perhitungan rasio adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Jumlah liabilitas	106.280.826.005	143.767.141.358	Total liabilities
Dikurangi kas dan bank	71.940.833.468	15.371.438.044	Less cash and bank
Liabilitas bersih	34.339.992.537	128.395.703.314	Net liabilities
Jumlah ekuitas	211.205.376.097	122.808.061.989	Total equity
<b>Rasio utang terhadap ekuitas</b>	<b>6,15</b>	<b>0,96</b>	<b>Debt-to-equity ratio</b>

**37. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN**

Tabel di bawah ini adalah perbandingan nilai tercatat dan nilai wajar dari instrumen keuangan Perusahaan yang dicatat di laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES** (continued)**Capital management** (continued)

As generally accepted practice, the Company evaluates its capital structure through debt-to-equity ratio (gearing ratio), which is calculated as net liabilities divided by total capital. Net liabilities is total liabilities as presented in the statement of financial position less cash and cash equivalents. Whereas, total equity is all components of equity in the statements of financial position. As of December 31, 2022 and 2021 the ratio calculation are as follows:

**37. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS**

The table below is a comparison by class of the carrying amounts and fair value of the Company financial instruments that are carried in the financial statements as of December 31, 2022 and 2021:

	Nilai tercatat / Carrying amount		Nilai wajar / Fair value	
	2022	2021	2022	2021
<b><u>Aset keuangan/</u></b>				
<b><u>Financial assets</u></b>				
Kas dan bank/ Cash and cash equivalents	71.940.833.468	15.371.438.044	71.940.833.468	15.371.438.044
Piutang usaha - pihak ketiga/ Trade receivables - third parties	4.182.451.982	2.337.501.758	4.182.451.982	2.337.501.758
Piutang lain-lain - pihak berelasi/ Purchase advances	-	41.212.707	-	41.212.707
Piutang lain-lain - pihak ketiga/ Other receivables - third parties	55.958.218	58.899.987	55.958.218	58.899.987
<b>Total aset keuangan/ Total financial assets</b>	<b>76.179.243.668</b>	<b>17.809.052.496</b>	<b>76.179.243.668</b>	<b>17.809.052.496</b>
	Nilai tercatat / Carrying amount		Nilai wajar / Fair value	
	2022	2021	2022	2021
<b><u>Liabilitas keuangan</u></b>				
<b><u>Financial liabilities</u></b>				
Utang bank jangka pendek/ Short-term bank loan	-	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Utang usaha - pihak ketiga/ Trade payable - third parties	5.465.805.303	8.759.043.550	5.465.805.303	8.759.043.550
Utang lain-lain - pihak berelasi/ Other payable - related parties	5.836.901.097	7.001.542.992	5.836.901.097	7.001.542.992
Utang lain-lain - pihak ketiga/ Other payable - third parties	9.524.477.429	7.740.247.447	9.524.477.429	7.740.247.447
Biaya yang masih harus dibayar/ Accrued expenses	4.351.329.853	2.794.613.459	4.351.329.853	2.794.613.459
Utang bank jangka panjang/ Long-term bank loan	58.302.000.007	72.602.000.007	58.302.000.007	72.602.000.007
<b>Total liabilitas keuangan/ Total financial liabilities</b>	<b>83.480.513.689</b>	<b>108.897.447.455</b>	<b>83.480.513.689</b>	<b>108.897.447.455</b>

**37. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN** (lanjutan)

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah di mana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi ini antara pihak-pihak yang berkeinginan (*willing parties*) dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain dari penjualan yang dipaksakan atau likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar atau ditentukan menggunakan model arus kas diskonto.

Perusahaan menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

- Tingkat 1 : Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.
- Tingkat 2 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Tingkat 3 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek signifikan atas nilai wajar tidak dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.

Instrumen keuangan yang disajikan di dalam laporan posisi keuangan dicatat sebesar nilai wajar, sebaliknya disajikan pada nilai tercatat apabila total tersebut mendekati nilai wajarnya atau nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal. Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelompok instrumen keuangan.

Nilai tercatat kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, utang usaha, utang lain-lain dan beban akrual mendekati nilai wajarnya karena bersifat jangka pendek. Nilai tercatat dari aset keuangan tidak lancar lainnya mendekati nilai wajarnya karena suku bunga deposito selalu dinilai ulang secara berkala.

Nilai tercatat dari pinjaman jangka panjang (selain utang lain-lain jangka panjang) dengan suku bunga mengambang mendekati nilai wajarnya karena selalu dinilai ulang secara berkala. Nilai wajar dari utang lain-lain jangka panjang ditentukan dengan mendiskonto arus kas masa depan menggunakan tingkat diskonto yang berasal dari transaksi pasar yang dapat diobservasi yang mempunyai syarat, risiko kredit dan periode jatuh tempo yang sama.

**37. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS** (continued)

*Fair value is defined as the amount at which the instruments could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's length transaction, other than in a forced sale or liquidation. Fair values are obtained from quoted market prices or determined using discounted cash flow models.*

*The company uses the following hierarchy for determining the fair value of financial instruments:*

- *Level 1 : Fair values measured based on quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.*
- *Level 2 : Fair values measured based on valuation techniques for which all inputs which have a significant effect on the recorded fair values are observable, either directly or indirectly.*
- *Level 3 : Fair values measured based on valuation techniques for which inputs which have a significant effect on the recorded fair value are not based on observable market data.*

*Financial instruments presented in the statement of financial position are carried at fair value, otherwise, they are presented at carrying values as either these are reasonable approximations of fair values or their fair values cannot be reliably measured. The following methods and assumptions are used to estimate the fair value of each class of financial instruments.*

*The carrying values of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, trade payables, other payables and accrued expenses approximate their fair values due to their short-term nature. The carrying values of other non-current financial assets approximate their fair values as the time deposit interest rates are reassessed frequently.*

*The carrying values of long-term debts (except for long-term other payables) with floating interest rates approximate their fair values as they are reassessed frequently. The fair value of long-term other payables is determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for instruments with the similar term, credit risk and remaining maturities.*



**39. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING***(lanjutan)*

2. Pada tanggal 1 Januari 2016 Perusahaan menandatangani perjanjian lisensi dengan PT Archipelago International Indonesia. Jangka waktu perjanjian selama 10 tahun sejak tanggal perjanjian awal dan akan secara otomatis diperpanjang untuk jangka waktu lima (5) tahun dengan biaya negosiasi ulang.

Pada tanggal 11 Maret 2020, Perusahaan menandatangani addendum perjanjian lisensi dengan PT Archipelago International Indonesia, terkait dengan beberapa perubahan ketentuan biaya bulanan.

3. Pada tanggal 28 Februari 2013, Perusahaan menandatangani perjanjian untuk pengelolaan kondotel dan adopsi sistem Melia Hotels International dengan PT Sol Melia Indonesia. Jangka waktu / masa pengoperasian adalah 10 tahun sejak pengoperasian hotel dan dapat diperpanjang sesuai perjanjian.

Pada bulan Februari 2013, Perusahaan juga menandatangani perjanjian layanan-layanan teknis (PLLT) dengan Melia Hotel International S.A. dan PT Anugerah Matahari Gemilang sehubungan dengan perencanaan, desain, konstruksi, pemasangan dan perlengkapan kondotel.

Pada tanggal 21 April 2016, Perusahaan menandatangani addendum perjanjian pengelolaan kondotel dan adopsi sistem Melia Hotels International dengan PT Sol Melia Indonesia, terkait dengan perubahan jangka waktu penyelesaian pekerjaan pembangunan kondotel.

**40. TAMBAHAN INFORMASI ARUS KAS**

Aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tambahan modal disetor melalui kapitalisasi laba ditahan (Catatan 24)	95.000.000.000	95.000.000.000
Pelepasan penyertaan saham	-	1.050.000.000
Perolehan aset tetap melalui liabilitas sewa	1.117.253.983	-

Penambahan modal disetor pemegang saham sebesar Rp 95.000.000.000 dilakukan melalui kapitalisasi laba ditahan sesuai Laporan Keuangan Perusahaan per tanggal 31 Desember 2020 dan Laba Bersih Perusahaan sesuai Laporan Keuangan per tanggal 30 November 2021 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan oleh Notaris Gema Bismantaka, SH., M.Kn, No.05 tanggal 13 Desember 2021.

**39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENT***(continued)*

2. On January 1, 2016 the Company signed a license agreement with PT Archipelago International Indonesia. The term of the agreement is 10 years from the date of the initial agreement and will be automatically extended for a period of five (5) years at a renegotiation fee.

On March 11, 2020, the Company signed an addendum to a license agreement with PT Archipelago International Indonesia, related to several changes to the monthly fee terms.

3. On February 28, 2013, the Company entered into an agreement for condotel management and adoption of the Melia Hotels International system with PT Sol Melia Indonesia. The term / operating period is 10 years from the hotel's operation and can be extended according to the agreement.

In February 2013, the Company also signed a technical services agreement (PLLT) with Melia Hotel International S.A. and PT Anugerah Matahari Gemilang in connection with the planning, design, construction, installation and fitting of the condotel.

On April 21, 2016, the Company signed an addendum to the condotel management agreement and the adoption of the Melia Hotels International system with PT Sol Melia Indonesia, related to the change in the period of completion of the condotel construction work.

**40. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION**

Investing and financing activities which did not affect the Company's cash flows are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
			Additional paid in capital through retained earnings capitalization (Note 24)
			Divestment of shares
			Acquisition of fixed assets through lease liabilities

The additional paid-in capital of shareholders of Rp 95,000,000,000 is carried out through capitalization of retained earnings according to the Company's Financial Statements as of December 31, 2020 and the Company's Net Profit according to the Financial Statements as of November 30, 2021 based on the Deed of Statement of Decisions of the Company's Shareholders by Notary Gema Bismantaka, SH, M.Kn, No. 05 dated December 13, 2021.