

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk
DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN DAN INFORMASI TAMBAHAN

PADA TANGGAL 31 MARET 2021 (TIDAK DIAUDIT)
DAN 31 DESEMBER 2020 (DIAUDIT)

SURAT PERNYATAAN DIREKSI	2
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	3
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	5
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8
INFORMASI TAMBAHAN	
Daftar I : Informasi Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	52
Daftar II : Informasi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	54
Daftar III : Informasi Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	55
Daftar IV : Informasi Laporan Arus Kas Entitas Induk	56

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

	Catatan	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2020 (Diaudit) Rp
<u>ASET</u>			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	4	222.425.562.469	237.315.872.451
Piutang usaha - pihak ketiga	5	4.083.357.703	822.280.319
Piutang lain-lain - pihak ketiga		1.211.475.237	1.666.181.412
Persediaan	6	995.123.998.936	982.755.888.222
Pajak dibayar di muka		35.171.400.280	35.841.786.653
Biaya dibayar di muka dan uang muka		8.558.852.673	8.846.696.761
		<u>1.266.574.647.298</u>	<u>1.267.248.705.818</u>
Jumlah Aset Lancar			
ASET TIDAK LANCAR			
Bagian tidak lancar			
Piutang lain-lain - pihak ketiga		2.948.638.168	2.948.638.168
Persediaan	6	297.263.791.490	297.263.791.490
Uang muka investasi saham	33	2.500.000.000	2.500.000.000
Investasi pada entitas asosiasi	7	3.577.285.428.683	3.550.444.345.725
Aset pajak tangguhan	29	169.440.731	169.440.731
Properti investasi - nilai wajar	8	2.169.336.314.268	2.187.908.814.773
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 84.835.060.319 pada 31 Maret 2021 dan Rp 81.616.366.635 pada 31 Desember 2020	9	190.805.708.546	194.020.652.230
Aset lainnya	10	41.301.711.184	40.955.063.452
		<u>6.281.611.033.070</u>	<u>6.276.210.746.569</u>
Jumlah Aset Tidak Lancar			
JUMLAH ASET		<u><u>7.548.185.680.368</u></u>	<u><u>7.543.459.452.387</u></u>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit) (Lanjutan)

	Catatan	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
		Rp	Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	11	14.139.605.734	14.023.886.846
Utang usaha	12,31		
Pihak berelasi		1.163.859.126	1.163.859.126
Pihak ketiga		9.739.297.158	12.882.864.488
Utang lain-lain - pihak ketiga	12	3.659.930.876	4.085.756.366
Utang pajak	13	1.419.762.703	1.131.000.539
Biaya yang masih harus dibayar	14	5.495.237.185	3.783.162.086
Uang jaminan penyewa	15	423.836.115	359.563.187
Uang muka penjualan	16	1.606.270.118	1.606.270.118
Pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	16	5.030.053.962	5.574.157.572
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank jangka panjang	17	69.885.897.420	34.266.247.713
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>112.563.750.397</u>	<u>78.876.768.041</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang pihak berelasi	31	16.633.832.203	16.173.832.200
Uang jaminan penyewa	15	2.673.625.271	13.264.016.441
Uang muka penjualan	16	153.197.485.307	153.088.157.099
Pendapatan diterima di muka - dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	16	923.340.981	545.671.692
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:			
Utang bank jangka panjang	17	262.148.937.575	298.518.587.282
Liabilitas imbalan pascakerja	18	14.923.893.431	14.570.065.979
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>450.501.114.768</u>	<u>496.160.330.693</u>
Jumlah Liabilitas		<u>563.064.865.165</u>	<u>575.037.098.734</u>
EKUITAS			
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham			
Modal dasar - 23.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 7.800.760.000 saham	19	780.076.000.000	780.076.000.000
Tambahan modal disetor	20	222.442.743.783	222.442.743.783
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi		411.856.000	411.856.000
Penghasilan komprehensif lain		2.300.772.105	1.975.256.562
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	21	45.000.000.000	45.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya		5.875.968.830.465	5.859.559.884.340
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		<u>6.926.200.202.353</u>	<u>6.909.465.740.685</u>
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	22	<u>58.920.612.850</u>	<u>58.956.612.968</u>
Jumlah Ekuitas		<u>6.985.120.815.203</u>	<u>6.968.422.353.653</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>7.548.185.680.368</u>	<u>7.543.459.452.387</u>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian
Untuk Tahun Berakhir 31 Maret 2021 dan 2020 (Tidak Diaudit)

	Catatan	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) Rp	31 Maret 2020 (Tidak Diaudit) Rp
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	23	11.202.118.975	14.012.708.360
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	24	5.745.254.063	5.514.422.637
LABA BRUTO		5.456.864.912	8.498.285.723
Beban penjualan	25	(1.397.443.554)	(783.545.431)
Beban umum dan administrasi	26	(17.257.393.475)	(16.688.733.519)
Beban pajak final	28	(596.719.552)	(593.900.850)
Kenaikan nilai wajar properti investasi - bersih			
Bagian laba neto entitas asosiasi	7	32.838.604.397	46.918.438.466
Penghasilan bunga	27	2.353.812.472	3.905.524.256
Beban bunga dan keuangan		(2.103.354.593)	(2.583.544.276)
Keuntungan dan kerugian lain-lain - neto		(3.413.474.499)	1.920.704.028
LABA SEBELUM PAJAK		15.880.896.108	40.593.228.397
BEBAN PAJAK PENGHASILAN-NETO	29	101.249.280	-
LABA PERIODE BERJALAN		15.779.646.828	40.593.228.397
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba (rugi):			
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti		331.336.161	(214.544.493)
Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	7	2.478.561	(9.713.518)
JUMLAH LABA RUGI KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		16.113.461.550	40.368.970.386
LABA PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		16.408.946.125	41.681.581.902
Kepentingan Nonpengendali	22	(629.299.297)	(1.088.353.505)
Jumlah		15.779.646.828	40.593.228.397
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		16.734.461.668	41.501.904.210
Kepentingan Nonpengendali		(621.000.118)	(1.132.933.824)
Jumlah		16.113.461.550	40.368.970.386
LABA PER SAHAM DASAR	30	2,10	5,34

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian
Untuk Periode yang Berakhir Pada 31 Maret 2021 dan 2020 (Tidak Diaudit)

	Modal saham	Tambahkan modal disetor	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	Penghasilan komprehensif lain		Saldo laba		Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan nonpengendali	Jumlah ekuitas
				Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	Ditentukan penggunaannya	Tidak ditentukan penggunaannya			
				Rp	Rp	Rp	Rp			
Saldo per 1 Januari 2020	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.194.643.680)	1.021.402.169	40.000.000.000	5.912.775.723.336	6.955.533.081.608	64.091.762.149	7.019.624.843.757
Jumlah laba komprehensif periode berjalan	-	-	-	(9.713.518)	(169.964.174)	-	41.681.581.902	41.501.904.210	(1.132.933.824)	40.368.970.386
Saldo per 31 Maret 2020	<u>780.076.000.000</u>	<u>222.442.743.783</u>	<u>411.856.000</u>	<u>(1.204.357.198)</u>	<u>851.437.995</u>	<u>40.000.000.000</u>	<u>5.954.457.305.238</u>	<u>6.997.034.985.818</u>	<u>62.958.828.325</u>	<u>7.059.993.814.143</u>
Saldo per 31 Desember 2020	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(338.293.532)	2.313.550.094	45.000.000.000	5.859.559.884.340	6.909.465.740.685	58.956.612.968	6.968.422.353.653
Setoran uang muka modal kepentingan nonpengendali entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	585.000.000	585.000.000
Jumlah laba komprehensif periode berjalan	-	-	-	2.478.561	323.036.982	-	16.408.946.125	16.734.461.668	(621.000.118)	16.113.461.550
Saldo per 31 Maret 2021	<u>780.076.000.000</u>	<u>222.442.743.783</u>	<u>411.856.000</u>	<u>(335.814.971)</u>	<u>2.636.587.076</u>	<u>45.000.000.000</u>	<u>5.875.968.830.465</u>	<u>6.926.200.202.353</u>	<u>58.920.612.850</u>	<u>6.985.120.815.203</u>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Arus Kas Konsolidasian
Untuk Periode yang Berakhir Pada 31 Maret 2021 dan 2020 (Tidak Diaudit)

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Maret 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	7.831.552.818	8.584.497.049
Pembayaran beban pajak final	(695.039.574)	(93.803.732)
Penerimaan dari pelanggan - neto	7.136.513.244	8.490.693.317
Pembayaran pajak penghasilan	(69.000.000)	-
Penerimaan bunga	2.433.204.141	3.996.515.695
Pembayaran kas kepada karyawan	(11.194.201.080)	(10.682.682.409)
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	(33.421.566.022)	(37.121.066.578)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(35.115.049.717)	(35.316.539.975)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dividen entitas asosiasi	6.000.000.000	41.233.250.000
Pencairan (penempatan) deposito berjangka dan rekening yang dibatasi penggunaannya	(8.899.729)	2.553.259.729
Penjualan Properti Investasi	15.315.286.364	-
Perolehan properti investasi	(986.916.469)	(2.455.470.369)
Perolehan aset tetap	(3.750.000)	-
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Investasi	20.315.720.166	41.331.039.360
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan utang bank	115.718.888	1.174.468.995
Penerimaan dari pihak nonpengendali	585.000.000	-
Penerimaan dari (Pembayaran) untuk pihak berelasi	460.000.000	(59.163.334)
Pembayaran utang bank	(750.000.000)	(2.500.000.000)
Pembayaran bunga obligasi	-	(2.565.000.000)
Pembayaran utang obligasi	-	(71.932.333.201)
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	410.718.888	(75.882.027.540)
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(14.388.610.663)	(69.867.528.155)
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(501.699.319)	(153.594.810)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	237.315.872.451	374.633.166.041
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	222.425.562.469	304.612.043.076

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Greenwood Sejahtera Tbk ("Perusahaan"), didirikan berdasarkan Akta No. 20 tanggal 16 April 1990 yang dibuat dihadapan Hendra Karyadi, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-5277.HT.01.01.TH'91 tanggal 30 September 1991 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 24 tanggal 24 Maret 1992, Tambahan No. 1276. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Berita acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 143 tanggal 24 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG,S.H., S.E.,M.H., notaris di Jakarta Pusat, dalam rangka penyesuaian dengan peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0029946.AH.01.02 tanggal 29 Mei 2019.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, kegiatan utama Perusahaan adalah real estat yang dimiliki sendiri dan disewa, real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, aktivitas perusahaan holding, aktivitas konsultasi lainnya, hotel bintang lima, dan apartemen hotel. Kegiatan penunjang perusahaan adalah melakukan investasi baik secara langsung maupun melalui penyertaan (Investasi) ataupun pelepasan (Divestasi) modal sehubungan dengan kegiatan usaha Perusahaan dalam Perusahaan lain, melakukan penyertaan pada perusahaan-perusahaan lain yang memiliki kegiatan usaha yang sehubungan dengan kegiatan usaha Perusahaan. Proyek yang sedang dikembangkan Perusahaan adalah TCC Batavia serta melakukan investasi pada entitas anak dan asosiasi. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha secara komersial pada tahun 2010.

Perusahaan berdomisili di Jakarta Pusat dengan kantor pusat beralamat di Gedung TCC Batavia Tower One Lantai 35, Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat.

Perusahaan tergabung dalam kelompok usaha Kencana Graha Global.

Pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020, entitas induk dan entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Prima Permata Sejahtera.

b. Penawaran Umum Saham Perusahaan

Pada tanggal 14 Desember 2011, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan/Bapepam-LK (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK), dengan Suratnya No. S-13404/BL/ 2011 untuk melakukan penawaran umum atas 1.600.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran sebesar Rp 250 per saham. Pada tanggal 23 Desember 2011, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia. Selisih lebih jumlah yang diterima dari pengeluaran saham terhadap nilai nominalnya sebesar Rp 240.000.000.000 dicatat dalam akun "Tambahan Modal Disetor" setelah dikurangi total biaya emisi saham sebesar Rp 17.557.256.217.

Pada tanggal 31 Maret 2021, seluruh saham Perusahaan sebanyak 7.800.760.000 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

c. Penawaran Umum Efek Utang Perusahaan

Pada tanggal 31 Desember 2014, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua OJK dengan suratnya No. S-582/D.04/2014 untuk melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I Greenwood Sejahtera dengan target dana yang dihimpun sebesar Rp 1.500.000.000.000. Dalam rangka Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I tersebut Perusahaan menawarkan dan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Greenwood Sejahtera Tahap I Tahun 2014 sebesar Rp 72.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 14,25% per tahun. Obligasi ini ditawarkan dengan nilai 100% dari jumlah pokok obligasi.

Pada tanggal 14 Januari 2020, berdasarkan Surat No. 002/GWS-TCC/CORSEC//2020 tentang "Keterbukaan Informasi Sehubungan dengan Laporan Informasi atau Fakta Material PT Greenwood Sejahtera Tbk", Perusahaan telah menyampaikan keterbukaan informasi terkait pelunasan obligasi berkelanjutan I Greenwood Sejahtera Tahap I Tahun 2004 sebesar Rp 72.000.000.000.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian ini telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) serta peraturan terkait yang diterbitkan oleh OJK, khususnya Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Dasar pengukuran yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali untuk akun tertentu yang diukur berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun terkait.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas, disusun dengan dasar akrual. Laporan arus kas disusun berdasarkan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah yang juga sekaligus merupakan mata uang fungsional Grup.

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

Kebijakan akuntansi yang diterapkan Grup konsisten dengan tahun sebelumnya kecuali atas perubahan yang terkait dengan penerapan pertama kali PSAK No. 71 dan 72 pada tanggal 1 Januari 2020:

PSAK 71: "Instrumen Keuangan"

Ketentuan transisi menetapkan bahwa PSAK ini diterapkan secara retrospektif dan manajemen memilih untuk tidak menyajikan kembali informasi keuangan komparatif. Selisih yang timbul antara jumlah tercatat instrumen keuangan pada tanggal 31 Desember 2019 yang disusun berdasarkan PSAK No. 55 tentang "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran" dengan jumlah tercatat pada tanggal penerapan pertama kali PSAK ini, diakui pada saldo laba awal tanggal 1 Januari 2020, apabila ada.

PSAK ini mengatur bahwa klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan tidak lagi berdasarkan intensi manajemen melainkan berdasarkan karakteristik kontraktual arus kas dan model bisnis entitas dalam mengelola aset keuangan. Berdasarkan kedua hal tersebut, aset keuangan yang merupakan instrumen utang dapat diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI) atau nilai wajar melalui laba rugi (FVPL). Sedangkan seluruh instrumen ekuitas diukur pada FVPL kecuali apabila pada pengakuan awal manajemen memilih untuk menyajikan perubahan nilai wajar instrumen tersebut pada penghasilan komprehensif lain. Penilaian terhadap klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan sesuai dengan PSAK No. 71 ini dilakukan pada tanggal 1 Januari 2020 di mana seluruh aset keuangan yang sebelumnya dikelompokkan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang diubah menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan. Selain dari hasil penilaian tersebut, tidak terdapat dampak lain yang signifikan terkait dengan perubahan klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan.

PSAK ini juga mewajibkan Perusahaan untuk mencatat kerugian kredit ekspektasian terhadap aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI. Perusahaan sebelumnya mengakui penurunan nilai berdasarkan model kerugian yang terjadi ketika terdapat bukti objektif bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai. Pada tanggal penerapan awal, dengan menggunakan pendekatan yang disederhanakan yang mengukur jumlah kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya, Perusahaan melakukan penilaian terhadap penyisihan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha serta aset keuangan lainnya dan dampak di mana hasil penilaian tersebut tidak signifikan.

PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

PSAK ini mensyaratkan bahwa pendapatan diakui sebesar jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan menjadi hak Perusahaan dalam pertukaran barang atau jasa dengan pelanggan. Manajemen memilih untuk menerapkan PSAK ini secara retrospektif penuh untuk setiap periode sajian komparatif sesuai dengan PSAK No. 25 tentang "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan".

Dampak yang paling signifikan dari penerapan pertama kali PSAK ini adalah terkait dengan pengakuan pendapatan dari penjualan aset real estat dalam pengembangan (berupa unit apartemen) yang dalam kebijakan akuntansi sebelumnya diakui berdasarkan persentase penyelesaian. Berdasarkan hasil penilaian manajemen, penjualan tersebut tidak memenuhi kriteria pengakuan pendapatan sepanjang waktu mengingat pengalihan

pengendalian atas real estat tersebut terjadi pada waktu tertentu dan akan diakui pada saat penyelesaian pengembangan.

Hal ini mengakibatkan pendapatan Grup pada tahun 2019 menurun sebesar Rp 13.047.432.346 dan kenaikan terhadap uang muka penjualan pada tanggal 1 Januari 2019 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar Rp 60.735.862.099 dan Rp 73.734.472.912.

Selain dampak yang timbul dari penerapan pertama kali PSAK No. 71 dan 72 sebagaimana yang diuraikan di atas, penerapan standar baru, interpretasi, amandemen ataupun penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020 berikut ini tidak memiliki dampak yang material terhadap pelaporan kinerja ataupun posisi keuangan konsolidasi Grup:

- PSAK No. 1 (Penyesuaian 2019), "Penyajian Laporan Keuangan";
- Amandemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan - Judul Laporan Keuangan";
- Amandemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan - Definisi Material";
- Amandemen PSAK No. 15, "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama - Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama";
- Amandemen PSAK No. 62, "Kontrak Asuransi - Menerapkan PSAK No. 71 Instrumen Keuangan dengan PSAK No. 62 Kontrak Asuransi";
- Amandemen PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif";
- PSAK No. 73, "Sewa";
- Amandemen PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan"; Amandemen PSAK No. 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran"; Amandemen PSAK No. 60, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan"; Amandemen PSAK No. 62, "Kontrak Asuransi"; dan Amandemen PSAK No. 73, "Sewa" tentang "Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2";
- Amandemen PSAK No. 73, "Sewa tentang Konsesi Sewa terkait Covid-19 Setelah 30 Juni 2021".

Di samping itu, terdapat pula beberapa standar dan interpretasi standar akuntansi keuangan yang baru serta amandemen ataupun penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif sampai dengan tanggal laporan keuangan. Standar, interpretasi, amandemen ataupun penyesuaian tersebut yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021, 2022, 2023 dan 2025 adalah sebagai berikut:

1 Januari 2021

- Amandemen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis";
- Amandemen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual";
- Amandemen PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak"; dan
- Amandemen PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan"; Amandemen PSAK No. 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran"; Amandemen PSAK No. 60, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan";
- Amandemen PSAK No. 62, "Kontrak Asuransi"; dan Amandemen PSAK No. 73, "Sewa" tentang "Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2"; dan
- Amandemen PSAK No. 73, "Sewa tentang Konsesi Sewa terkait Covid-19 Setelah 30 Juni 2021".

1 Januari 2022

- Amandemen 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

- Amandemen PSAK No. 16, "Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan".

1 Januari 2025

- PSAK No. 74, "Kontrak Asuransi".

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.

d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan, selaku entitas induk, dan entitas anaknya, sebagai suatu entitas ekonomi tunggal. Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup dan pengendalian tersebut timbul ketika Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari

keterlibatannya dengan entitas anak dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas entitas anak.

Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal ketika Grup memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk tiap transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa.

Jika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak maka Grup pada tanggal hilangnya pengendalian tersebut:

- Menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap goodwill) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya;
- Menghentikan pengakuan jumlah tercatat Kepentingan Nonpengendali (KNP);
- Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima dan distribusi saham (jika ada);
- Mengakui setiap sisa investasi pada entitas anak pada nilai wajarnya;
- Mereklasifikasi bagian Grup atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif lain ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba dan;
- Mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada Perusahaan sebagai entitas induk.

KNP adalah bagian dari ekuitas entitas anak yang tidak dapat diatribusikan baik secara langsung ataupun tidak langsung kepada Grup. KNP disajikan pada bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Perusahaan, selaku entitas induk. Seluruh laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada Perusahaan dan KNP, bahkan jika hal ini mengakibatkan KNP memiliki saldo defisit.

Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam kelompok usaha, termasuk laba atau rugi yang belum direalisasi dan diakui dalam aset dari transaksi intra kelompok usaha, dieliminasi secara penuh.

e. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan di dalam PSAK No. 7 (Penyesuaian 2015): "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". Berdasarkan PSAK tersebut,

- a. Orang atau anggota keluarga terdekatnya dikatakan memiliki relasi dengan Grup jika orang tersebut:
 - I. Memiliki pengendalian ataupun pengendalian bersama terhadap Grup;
 - II. Memiliki pengaruh signifikan terhadap Grup; atau
 - III. Merupakan personil manajemen kunci dari Grup ataupun entitas induk dari Perusahaan.
- b. Suatu entitas dikatakan memiliki relasi dengan Grup jika memenuhi salah satu dari hal berikut ini:
 - I. Entitas tersebut dan Grup adalah anggota dari kelompok usaha yang sama;
 - II. Entitas tersebut merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dari Grup (atau entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut merupakan anggota suatu kelompok usaha di mana Grup adalah anggota dari kelompok usaha tersebut);
 - III. Entitas tersebut dan Grup adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - IV. Entitas yang merupakan ventura bersama dari Grup dan entitas lain yang merupakan asosiasi dari Grup;
 - V. Entitas yang merupakan suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari Grup atau entitas yang terkait dengan Grup;
 - VI. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam angka (1) di atas;
 - VII. Orang yang diidentifikasi dalam angka (1)(i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas);
 - VIII. Entitas, atau anggota dari kelompok di mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Grup atau kepada entitas induk dari Perusahaan.

Seluruh transaksi dan saldo signifikan dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian.

f. Instrumen Keuangan

Berlaku mulai 1 Januari 2020

Aset Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Aset keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (OCI).

Klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal tergantung pada karakteristik arus kas kontraktual aset keuangan dan model bisnis Grup untuk mengelolanya. Dengan pengecualian piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan atau yang mana Grup telah menerapkan kebijaksanaan praktisnya, Grup pada awalnya mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi. Piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan atau yang mana Grup telah menerapkan kebijaksanaan praktis diukur pada harga transaksi yang ditentukan berdasarkan PSAK No. 72. Lihat kebijakan akuntansi pada bagian Catatan 2t Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan.

Agar aset keuangan diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui OCI, aset keuangan harus menghasilkan arus kas yang 'semata-mata pembayaran pokok dan bunga (SPPI)' dari jumlah pokok terutang. Penilaian ini disebut sebagai tes SPPI dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup untuk mengelola aset keuangan mengacu pada bagaimana Grup mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari pengumpulan arus kas kontraktual, penjualan aset keuangan, atau keduanya.

Pengukuran Selanjutnya

Untuk tujuan pengukuran selanjutnya, aset keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori:

- Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang); dan
- Aset keuangan yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tanpa daur ulang keuntungan dan kerugian kumulatif setelah penghentian pengakuan (instrumen ekuitas).

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)

Kategori ini adalah yang paling relevan dengan Grup. Grup mengukur aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk memiliki aset keuangan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan arus kas pada tanggal tertentu yang hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif (SBE) dan mengalami penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau rusak.

Aset keuangan Grup pada biaya perolehan diamortisasi termasuk kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset lainnya.

Aset keuangan yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI (instrumen ekuitas)

Setelah pengakuan awal, Grup dapat memilih untuk mengklasifikasikan investasi ekuitasnya yang tidak dapat ditarik kembali sebagai instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI jika definisi ekuitas berdasarkan PSAK No. 50: Instrumen Keuangan: Penyajian dan tidak dimiliki untuk diperdagangkan memenuhi definisi tersebut. Klasifikasi ditentukan berdasarkan instrumen per instrumen.

Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah didaur ulang ke laba rugi. Dividen diakui sebagai pendapatan lain-lain dalam laporan laba rugi pada saat hak pembayaran telah ditetapkan, kecuali jika Grup mendapatkan keuntungan dari hasil tersebut sebagai pemulihan sebagian biaya perolehan aset keuangan, dalam hal ini, keuntungan tersebut adalah tercatat di OCI. Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tidak tunduk pada penilaian penurunan nilai.

Penghentian Pengakuan

Aset keuangan (atau, jika berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) terutama dihentikan pengakuannya (yaitu, dihapus dari laporan posisi keuangan konsolidasian Grup) ketika:

- Hak untuk menerima arus kas dari aset telah kedaluwarsa; atau

- Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah mengasumsikan kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga berdasarkan pengaturan 'passthrough'; dan salah satu (a) Grup telah mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat aset, atau (b) Grup tidak mengalihkan atau memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat aset, tetapi telah mengalihkan pengendalian aset.

Ketika Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani perjanjian pass-through, Grup mengevaluasi apakah, dan sejauh mana, telah mempertahankan risiko dan manfaat kepemilikan. Ketika Grup tidak mengalihkan atau mempertahankan secara substansial seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau mengalihkan pengendalian atas aset, Grup terus mengakui aset yang ditransfer tersebut sejauh keterlibatannya secara berkelanjutan. Dalam kasus tersebut, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset alihan dan liabilitas terkait diukur atas dasar yang mencerminkan hak dan kewajiban yang dimiliki Grup.

Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk jaminan atas aset yang ditransfer diukur pada nilai yang lebih rendah dari nilai tercatat asli aset dan jumlah maksimum imbalan yang mungkin diminta untuk dibayar kembali oleh Grup.

Penurunan nilai aset keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian kredit ekspektasian (ECL) untuk semua instrumen utang yang tidak dimiliki pada nilai wajar melalui laba rugi. ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan dengan perkiraan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau peningkatan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontraktual.

ECL dikenali dalam dua tahap. Untuk eksposur kredit yang belum ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, ECL disediakan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam 12 bulan ke depan (ECL 12 bulan). Untuk eksposur kredit yang telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diperlukan untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur eksposur, terlepas dari waktu default (ECL seumur hidup).

Untuk piutang usaha, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam menghitung ECL. Oleh karena itu, Grup tidak melacak perubahan dalam risiko kredit, tetapi mengakui penyisihan kerugian berdasarkan ECL seumur hidup pada setiap tanggal pelaporan. Grup telah menetapkan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historisnya, yang disesuaikan dengan faktor-faktor perkiraan masa depan yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pembayaran kontraktual telah lewat 90 hari. Namun, dalam kasus tertentu, Grup juga dapat mempertimbangkan aset keuangan mengalami gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Grup tidak mungkin menerima jumlah kontraktual yang terutang secara penuh sebelum memperhitungkan setiap peningkatan kredit yang dimiliki oleh kelompok aset keuangan dihapuskan jika tidak ada ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

Liabilitas keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, sebagai utang dan pinjaman dan utang.

Semua liabilitas keuangan pada awalnya diakui pada nilai wajar dan, untuk utang dan pinjaman dan utang usaha, setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Grup meliputi utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, biaya masih harus dibayar dan utang bank jangka panjang.

Pengukuran selanjutnya

Pengukuran liabilitas keuangan bergantung pada klasifikasinya, seperti yang dijelaskan di bawah ini:

Utang dan pinjaman

Ini adalah kategori yang paling relevan dengan Grup. Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman yang dikenakan bunga selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat kewajiban dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi SBE.

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan diskonto atau premi atas akuisisi dan biaya atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban keuangan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Penghentian pengakuan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas tersebut dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa. Ketika kewajiban keuangan yang ada digantikan oleh yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, atau persyaratan dari kewajiban yang ada secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan kewajiban awal dan pengakuan kewajiban baru. Selisih nilai tercatat masing-masing diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Saling hapus instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah neto dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika terdapat hak hukum yang dapat diberlakukan saat ini untuk mengimbangi jumlah yang diakui dan ada niat untuk menyelesaikan secara neto, untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan kewajiban secara bersamaan.

Berlaku sebelum 1 Januari 2020

Aset Keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Aset keuangan dalam ruang lingkup PSAK No. 55 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. Kelompok Usaha 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 laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Aset keuangan Grup pada biaya perolehan diamortisasi termasuk kas dan setara kas, piutang usaha - pihak ketiga, piutang lain-lain - pihak ketiga dan aset lainnya.

Pengukuran setelah pengakuan awal

- Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuota di pasar aktif. Aset keuangan tersebut dicatat pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode SBE. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba atau rugi pada saat pinjaman dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

Aset keuangan Grup pada biaya perolehan diamortisasi termasuk kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain - pihak ketiga dan aset lainnya.

- Aset keuangan tersedia untuk dijual

Aset keuangan tersedia untuk dijual adalah aset keuangan nonderivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual. Setelah pengukuran awal, aset keuangan tersedia untuk dijual diukur pada nilai wajar dengan laba atau rugi yang belum direalisasi diakui sebagai penghasilan komprehensif lain dalam "Laba (Rugi) yang Belum Terealisasi dari Aset Keuangan Tersedia untuk Dijual" sampai investasi tersebut dihentikan pengakuannya. Pada saat itu, laba atau rugi kumulatif diakui sebagai penghasilan operasi lainnya. Pada saat ditentukan terjadi penurunan nilai, rugi kumulatif direklasifikasi dari "Laba (Rugi) yang Belum Terealisasi dari Aset Keuangan Tersedia untuk Dijual" ke laporan laba rugi konsolidasian sebagai "Beban Keuangan".

Grup tidak mempunyai aset keuangan tersedia untuk dijual.

Penghentian pengakuan

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) Grup mengalihkan hak kontraktual 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 (a) secara substansial memindahkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut; atau (b) secara substansial tidak memindahkan dan tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah memindahkan pengendalian atas aset tersebut.

Ketika Grup mengalihkan hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mengadakan kesepakatan penyerahan, Grup mengevaluasi sejauh mana Kelompok Usaha memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut. Pada saat Grup tidak mentransfer maupun tidak mempertahankan secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan tersebut, serta tidak mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut, maka aset keuangan tersebut diakui oleh Grup 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 nilai maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali oleh Grup.

Dalam hal ini, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang ditransfer dan liabilitas terkait diukur atas dasar yang merefleksikan hak dan kewajiban Grup yang ditahan.

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 sebagai laba atau rugi.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti yang objektif 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 objektif 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 andal.

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 datang, seperti meningkatnya tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

- Aset keuangan dicatat sebesar biaya perolehan yang diamortisasi

Untuk pinjaman yang diberikan dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Grup terlebih dahulu menentukan bahwa terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual. Jika Grup menentukan tidak terdapat bukti objektif 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 penurunannya dinilai secara individual dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti objektif 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 kerugian kredit di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai tercatat atas aset keuangan dikurangi melalui penggunaan akun penyisihan dan jumlah kerugian yang terjadi diakui dalam laba atau rugi. Penghasilan bunga selanjutnya diakui sebesar nilai tercatat yang diturunkan nilainya berdasarkan tingkat SBE awal dari aset keuangan. Pinjaman yang diberikan dan piutang beserta dengan penyisihan terkait dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan yang realistis atas pemulihan di masa mendatang dan seluruh agunan telah terealisasi atau dialihkan kepada Grup.

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 akun penyisihan.

Pemulihan tersebut tidak boleh mengakibatkan nilai tercatat aset keuangan melebihi biaya perolehan diamortisasi yang seharusnya jika penurunan nilai tidak diakui pada tanggal pemulihan dilakukan. Jumlah pemulihan aset keuangan diakui pada laba rugi.

- Aset keuangan yang tersedia untuk dijual

Dalam hal investasi ekuitas diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang tersedia untuk dijual, bukti objektif akan termasuk penurunan nilai wajar yang signifikan dan berkepanjangan di bawah nilai perolehan investasi tersebut.

Ketika terdapat bukti penurunan nilai, kerugian kumulatif - yang diukur sebagai selisih antara biaya perolehan dan nilai wajar kini, dikurangi kerugian penurunan nilai investasi yang sebelumnya diakui pada penghasilan komprehensif lain direklasifikasikan dari ekuitas ke laba atau rugi. Kerugian penurunan nilai atas investasi ekuitas tidak dihapuskan melalui laba atau rugi; sedangkan peningkatan nilai wajar setelah penurunan nilai diakui dalam ekuitas.

Dalam hal instrumen utang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang tersedia untuk dijual, indikasi penurunan nilai dievaluasi berdasarkan kriteria yang sama dengan aset keuangan yang dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi. Penghasilan bunga di masa mendatang didasarkan pada nilai tercatat yang diturunkan nilainya dan diakui berdasarkan suku bunga yang digunakan untuk mendiskonto arus kas masa datang dalam pengukuran kerugian penurunan nilai.

Penghasilan bunga yang masih harus dibayar tersebut dicatat sebagai bagian dari akun "Penghasilan Keuangan" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Jika pada tahun berikutnya, nilai wajar atas instrumen utang meningkat dan peningkatan tersebut secara objektif dapat dikaitkan dengan peristiwa yang timbul setelah pengakuan kerugian penurunan nilai melalui laba rugi, kerugian penurunan nilai tersebut harus dipulihkan melalui laba atau rugi.

Liabilitas keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Liabilitas keuangan dalam ruang lingkup PSAK No. 55 diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba atau rugi dan liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi. Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, liabilitas keuangan Grup diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi. Kelompok Usaha menetapkan klasifikasi atas liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

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

Liabilitas keuangan Grup mencakup utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain - pihak ketiga, biaya masih harus dibayar dan utang bank jangka panjang.

- Utang dan Pinjaman Jangka Panjang yang Dikenakan Bunga

Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman jangka panjang yang dikenakan bunga diukur dengan biaya yang diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Pada tanggal pelaporan, biaya bunga yang masih harus dibayar dicatat secara terpisah dari pokok pinjaman terkait dalam bagian liabilitas jangka pendek. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba atau rugi ketika liabilitas dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi SBE.

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskonto atau premium atas perolehan dan komisi atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban keuangan pada laba atau rugi.

- Utang dan Akrua

Liabilitas untuk utang usaha, utang lain-lain - pihak ketiga dan beban akrual dinyatakan sebesar nilai tercatat (jumlah nosional), yang kurang lebih sebesar nilai wajarnya.

Penghentian pengakuan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika kewajiban yang ditetapkan dalam liabilitas dihentikan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

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 rugi.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan dapat saling hapus dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan, jika, dan hanya jika, 1) Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan 2) berintensinya untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar instrumen keuangan yang secara aktif diperdagangkan di pasar keuangan yang terorganisir, ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga penawaran pasar yang berlaku pada penutupan pasar pada akhir tahun pelaporan. Untuk instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian tersebut meliputi penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar, referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisa arus kas yang didiskonto atau model penilaian lain.

g. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, rekening giro bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya, tidak dipergunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya.

h. Dana/ Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 2% - 4% dari jumlah pendapatan hotel setiap bulan.

Dana secara khusus disisihkan untuk menutupi cadangan dan disimpan dalam rekening bank. Bunga yang diperoleh dari rekening bank tersebut merupakan bagian dari cadangan dan dana.

Beban penggantian dan penambahan perlengkapan hotel merupakan pengurangan saldo dana cadangan.

i. Persediaan

Aset Real Estat

Persediaan aset real estat terdiri dari bangunan apartemen dan perkantoran yang siap dijual, tanah yang belum dikembangkan dan tanah yang sedang dikembangkan, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- Biaya praperolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- Biaya praperolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh.
- Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Grup tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek, atas perbedaan yang terjadi Grup melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi berjalan.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

Beban yang diakui pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

Persediaan Hotel

Persediaan hotel merupakan perlengkapan operasional dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

j. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

k. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas di mana Grup memiliki pengaruh signifikan dalam bentuk kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama kebijakan tersebut. Pengaruh signifikan tersebut dianggap timbul ketika Grup memiliki, baik secara langsung maupun tidak langsung, lebih dari 20% hak suara investee.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas di mana investasi pada awal diakui sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan pasca perolehan dalam bagian Perusahaan atas aset neto investee setelah tanggal perolehan. Laba atau rugi dan penghasilan komprehensif lain Grup mencakup bagiannya atas laba atau rugi dan penghasilan komprehensif lain investee.

l. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan - bagian dari bangunan – atau keduanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau lessee melalui sewa pembiayaan) yang digunakan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Setelah pengakuan awal, properti investasi diukur dengan menggunakan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui pada laba rugi pada saat terjadinya.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

Pengalihan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik dan dimulainya sewa operasi kepada pihak lain.

Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik dan dimulainya pengembangan untuk dijual.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

m. Aset Tetap - Pemilikan Langsung

Pada saat pengakuan awal, aset tetap diukur pada biaya perolehan yang meliputi harga pembelian, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diperlukan. Biaya perolehan juga termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Setelah pengakuan awal, Perusahaan menggunakan model biaya di mana seluruh aset tetap diukur sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai (jika ada). Seluruh biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Penyusutan, dihitung sejak aset tersebut siap untuk digunakan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomi aset tetap yang bersangkutan sebagai berikut:

Bangunan	10 - 20
Perlengkapan kantor	4 - 8
Peralatan kantor	4 - 8
Kendaraan	4 - 8

Penyusutan diakui bahkan jika nilai wajar aset melebihi jumlah tercatatnya, sepanjang nilai residu aset tidak melebihi jumlah tercatatnya. Nilai residu suatu aset dapat meningkat menjadi suatu jumlah yang setara atau lebih besar daripada jumlah tercatatnya. Ketika hal tersebut terjadi, maka beban penyusutan aset tersebut adalah nol, hingga nilai residu selanjutnya berkurang menjadi lebih rendah daripada jumlah tercatatnya.

Penyusutan tidak dihentikan meskipun aset tidak digunakan atau dihentikan penggunaannya, kecuali telah habis disusutkan.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan tersebut dicatat sebagai perubahan estimasi akuntansi yang diakui secara prospektif.

Hak guna bangunan secara umum dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak diamortisasi. Masing-masing jenis hak atas tanah dianalisa untuk menentukan apakah hak atas tanah tersebut harus dicatat sebagai aset tetap atau aset hak-guna tergantung pada substansi ekonomik yang mendasari kepemilikan hak atas tanah. Jika hak atas tanah tersebut tidak secara efektif memberikan pengendalian atas aset pendasar, melainkan hanya memberikan hak untuk menggunakan aset pendasar, transaksi tersebut dicatat sebagai sewa berdasarkan PSAK No. 73, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka hak atas tanah tersebut dicatat sebagai aset tetap berdasarkan PSAK No. 16 "Aset Tetap".

Bagian aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika 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 tetap) diakui dalam laba rugi pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

n. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian, merupakan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, ditambahkan pada biaya perolehan aset tersebut, sampai dengan saat selesainya aset secara substansial siap untuk digunakan atau dijual.

Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman yang secara spesifik belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasian dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

o. Goodwill

Goodwill yang berasal dari suatu kombinasi bisnis awalnya diukur pada biaya perolehan, yang merupakan selisih lebih antara nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali, dan nilai wajar kepentingan ekuitas yang telah dimiliki pengakuisisi dalam pihak yang diakuisisi atas jumlah neto teridentifikasi dari aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih.

Setelah pengakuan awal, goodwill yang diperoleh dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada harga perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Goodwill tidak diamortisasi.

p. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan Kecuali Goodwill

Pada setiap tanggal pelaporan, manajemen menilai apakah terdapat indikasi suatu aset nonkeuangan mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan atas aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara 1) nilai wajar aset atau unit penghasil kas (UPK) dikurangi biaya untuk menjual dengan 2) nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. 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.

Sedangkan dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, Grup memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya. Dalam hal ini, Grup dapat menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan di mana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar aset.

Apabila jumlah tercatat aset lebih besar daripada jumlah terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan jumlah tercatat aset diturunkan nilainya menjadi sebesar jumlah terpulihkannya. Rugi penurunan nilai diakui pada laba rugi.

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

Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya ataupun jumlah tercatatnya, setelah dikurangi penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi dikurangi nilai residunya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

q. Imbalan Pascakerja

Grup mengakui liabilitas imbalan pascakerja kepada karyawan sesuai dengan ketentuan minimum di dalam Undang-Undang No. 13/2003 tentang "Ketenagakerjaan". Perhitungan liabilitas imbalan pascakerja tersebut didasarkan pada metode aktuarial Projected Unit Credit setelah memperhitungkan kontribusi yang dibuat oleh Perusahaan terkait dengan program (jika ada).

Jumlah yang diakui sebagai liabilitas imbalan pascakerja pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan nilai kini liabilitas imbalan pasti serta penyesuaian atas biaya jasa lalu. Grup mengakui seluruh keuntungan atau kerugian aktuarial melalui penghasilan komprehensif lain.

r. Utang Obligasi

Obligasi yang diterbitkan diklasifikasikan dalam kategori liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Utang obligasi dicatat sebesar nilai nominal dikurangi saldo diskonto yang belum diamortisasi. Biaya emisi sehubungan dengan penerbitan obligasi diakui sebagai diskonto dan dikurangkan langsung dari hasil emisi untuk menentukan hasil emisi neto obligasi yang diterbitkan tersebut. Diskonto diamortisasi selama jangka waktu obligasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

s. Tambahan Modal Disetor

Tambahan modal disetor meliputi selisih antara modal disetor dari penerbitan saham dengan biaya-biaya yang terkait langsung dengan penerbitan efek ekuitas Perusahaan dalam penawaran umum (Catatan 1b).

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Penjualan Real Estat

Sebelum 1 Januari 2020

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2019, Grup mengakui Pendapatan dari penjualan apartemen, perkantoran dan bangunan sejenisnya, yang pembangunannya dilaksanakan lebih dari satu tahun diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian, apabila seluruh syarat berikut terpenuhi:

- proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai terpenuhi;
- jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Persentase penyelesaian ditentukan oleh proporsi kegiatan pengembangan real estat yang telah dilaksanakan sampai dengan tanggal tertentu berdasarkan survei pekerjaan terhadap total kegiatan pengembangan real estat yang harus dilakukan untuk pengembangan proyek real estat.

Setelah 1 Januari 2020

Efektif tanggal 1 Januari 2020, Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK No. 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" dengan melakukan analisis transaksi melalui lima langkah model pengakuan pendapatan sebagai berikut:

- i. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak;
 - Grup dapat mengidentifikasi hak dari para pihak terkait dan jangka waktu pembayaran atas barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial; dan
 - Besar kemungkinan Grup akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan;
- ii. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
- iii. Menentukan harga transaksi;
- iv. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan
- v. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:

- Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan real estat kepada pembeli;
- Grup tidak lagi melanjutkan keterlibatan manajerial atau kendali efektif atas real estat yang dijual;
- Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;
- Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Grup; dan
- Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.

Penjualan biasanya diakui pada saat serah terima aset yang dibuktikan dengan surat serah terima.

Pendapatan dari penjualan rumah, rumah toko, apartemen, perkantoran dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavling diakui dengan metode akrual penuh (full accrual method) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- proses penjualan telah selesai;
- harga jual akan tertagih yaitu jumlah yang telah dibayar sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka seluruh uang yang diterima dari pembeli diperlakukan sebagai uang muka dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh persyaratan tersebut dipenuhi.

Biaya-biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat meliputi biaya perolehan tanah sebelum akuisisi, biaya perolehan tanah dan biaya-biaya lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat. Biaya-biaya yang tidak secara jelas terkait dengan proyek real estat seperti biaya umum dan administrasi diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya.

Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun pendapatan yang diterima dimuka dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

Pendapatan Hotel

Pendapatan sewa hotel dan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat jasa diberikan atau barang diberikan kepada pelanggan.

Pendapatan Dividen

Pendapatan dividen dari investasi diakui ketika hak pemegang saham untuk menerima pembayaran ditetapkan.

Pendapatan Bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok aset keuangan dan tingkat bunga yang berlaku.

Biaya dan Beban

Sebelum 1 Januari 2020

Grup mengakui harga pokok penjualan atas penjualan real estat berdasarkan metode persentase penyelesaian. Biaya dan beban, kecuali yang berkaitan dengan penjualan real estat, diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian, diakui pada saat terjadinya dengan metode akrual.

Sebelum 1 Januari 2020

Grup mengakui semua biaya dan beban pada saat terjadinya dengan dasar akrual.

u. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat ke dalam mata uang fungsional (Rupiah) dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada tanggal laporan posisi keuangan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disajikan ke dalam mata uang fungsional berdasarkan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Laba atau rugi kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan pada usaha tahun berjalan.

Nilai tukar kurs mata uang asing ke dalam Rupiah yang digunakan pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
1 USD	14.572	14.105
1 EURO	17.065	17.330

v. Pajak Penghasilan

i. Pajak Penghasilan Kini

Aset (liabilitas) pajak kini ditentukan sebesar jumlah ekspektasi restitusi dari (atau dibayarkan kepada) otoritas perpajakan yang dihitung menggunakan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pajak kini diakui atas laba kena pajak dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun berjalan kecuali apabila pajak tersebut terkait dengan transaksi yang diakui di luar laba rugi (baik diakui pada penghasilan komprehensif lain ataupun dibebankan secara langsung ke ekuitas).

Perubahan terhadap kewajiban perpajakan Grup diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak (SKP) diterima dan/atau, jika Grup mengajukan keberatan dan/atau banding, pada saat keputusan atas keberatan dan/atau banding tersebut telah ditetapkan.

ii. Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui dengan menggunakan metode liabilitas atas perbedaan temporer antara dasar pajak aset dan liabilitas dengan jumlah tercatatnya pada tiap tanggal pelaporan.

Liabilitas pajak tangguhan diakui atas seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan, serta atas kredit pajak dan akumulasi rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang masih dapat dimanfaatkan. Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah setiap akhir tanggal pelaporan dan dikurangi ketika tidak terdapat kemungkinan bahwa laba kena pajak akan tersedia dalam jumlah yang memadai untuk memanfaatkan seluruh atau sebagian aset pajak tangguhan tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan akan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang berlaku atau secara substansial telah diberlakukan pada tanggal laporan posisi keuangan.

Untuk tujuan pengukuran liabilitas pajak tangguhan dan aset pajak tangguhan untuk properti investasi yang diukur dengan menggunakan model nilai wajar, nilai tercatat properti tersebut dianggap dipulihkan seluruhnya melalui penjualan, kecuali praduga tersebut dibantah. Praduga tersebut dibantah ketika properti investasi dapat disusutkan dan dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk mengonsumsi secara substansial seluruh manfaat ekonomi atas investasi properti dari waktu ke waktu, bukan melalui penjualan. Direksi Perusahaan mereviu portofolio properti investasi Grup dan menyimpulkan bahwa tidak ada properti investasi Grup yang dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk mengonsumsi secara substansial seluruh manfaat ekonomi atas investasi properti dari waktu ke waktu, bukan melalui penjualan. Oleh karena itu, direksi telah menentukan bahwa praduga penjualan yang ditetapkan dalam amandemen PSAK No. 46 tidak dibantah. Akibatnya, Grup tidak mengakui pajak tangguhan atas perubahan nilai wajar properti investasi karena Grup tidak dikenakan pajak penghasilan atas perubahan nilai wajar properti investasi.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba rugi periode, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa di luar laba rugi (baik dalam penghasilan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba rugi atau yang timbul dari akuntansi awal kombinasi bisnis. Dalam kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas entitas kena pajak yang sama atau entitas kena pajak yang berbeda yang memiliki intensi untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

w. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor penuh selama tahun berjalan.

Sedangkan, laba per saham dilusian dihitung dan disajikan apabila Perusahaan memiliki instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

x. Segmen Operasi

Segmen operasi disajikan dengan cara yang serupa dengan pelaporan internal yang disampaikan oleh para manajer segmen kepada pembuat keputusan operasional. Segmen operasi tersebut dikelola secara independen oleh tiap-tiap manajer yang bertanggung jawab atas kinerja dari masing-masing segmen operasi dalam lingkup wewenangnya. Sedangkan pembuat keputusan operasional adalah pihak yang melakukan penelaahan terhadap laporan segmen di mana laporan tersebut akan digunakan sebagai dasar untuk mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen. Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap bidang usaha.

3. PERTIMBANGAN ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang akan mempengaruhi jumlah-jumlah pendapatan, beban, aset dan liabilitas yang dilaporkan, serta pengungkapan atas liabilitas kontinjensi pada akhir periode pelaporan. Pertimbangan dan estimasi yang digunakan dalam mempersiapkan laporan keuangan konsolidasian tersebut ditelaah secara berkala berdasarkan pengalaman historis dan berbagai faktor, termasuk ekspektasi dari kejadian-kejadian di masa depan yang mungkin terjadi. Namun, hasil aktual dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi. Adanya ketidakpastian terkait dengan asumsi dan estimasi dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas pada periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Pertimbangan yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup adalah klasifikasi aset dan liabilitas keuangan.

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Perusahaan mengklasifikasikan aset dan liabilitas keuangan sesuai dengan ketentuan di dalam PSAK No. 71. Tiap-tiap kelompok aset dan liabilitas keuangan memiliki dampak perlakuan akuntansi yang berbeda.

Pengklasifikasian properti

Grup 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), fasilitas hotel dan aset dalam penyelesaian yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Grup dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.
- Aset tetap terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor, dan aset dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Grup dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. dan tidak digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa.
- Persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Grup dan digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

Asumsi dan Sumber Estimasi Ketidakpastian

Asumsi dan sumber utama dari estimasi ketidakpastian pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada tolak ukur yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Keadaan dan asumsi mengenai perkembangan masa depan yang ada saat ini dapat berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penyisihan atas ECL Piutang Usaha

Nilai tercatat dari piutang usaha Grup sebelum cadangan kerugian atas penurunan nilai masing-masing berjumlah Rp 4.083.357.703 dan Rp 822.280.319 pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 5.

Nilai Wajar Properti Investasi

Nilai wajar properti investasi Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh penilai independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat inflasi dan tingkat kenaikan pendapatan dan biaya. Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material nilai wajar dari properti investasi.

Nilai wajar properti investasi diungkapkan dalam Catatan 8.

Penyusutan Aset Tetap

Aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari aset yang bersangkutan yang berkisar antara 4 hingga 20 tahun, suatu kisaran yang umumnya diperkirakan. Perubahan dalam pola pemakaian dan tingkat perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis serta nilai residu dari aset tetap dan karenanya biaya penyusutan masa depan memiliki kemungkinan untuk direvisi. Jumlah tercatat aset tetap pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah sebesar Rp 190.805.708.546 dan Rp194.020.652.230 (Catatan 9).

Liabilitas imbalan pascakerja

Penentuan liabilitas dan beban imbalan pascakerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi aktuarial yang digunakan. 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 sebelumnya, diperlakukan sesuai dengan kebijakan akuntansi sebagaimana diuraikan dalam Catatan 2r atas laporan keuangan konsolidasian.

Meskipun Grup berkeyakinan bahwa asumsi pada tanggal pelaporan tersebut wajar dan telah sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas dan beban imbalan pascakerja. Jumlah tercatat liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah sebesar Rp 14.923.893.431 dan Rp 14.570.065.979 (Catatan 18).

Pertimbangan komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak

Grup menjual kantor, apartemen, dll setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras dan cicilan bertahap. Jenis kontrak ini mencakup dua opsi pembayaran alternatif bagi pelanggan, yaitu pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani. Grup menyimpulkan bahwa terdapat komponen pembiayaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan memilih untuk membayar di muka dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan kantor, apartemen, dll ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan. Grup menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas kantor, apartemen, dll ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah tepat karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

Perpajakan

Grup selaku wajib pajak menghitung liabilitas perpajakannya secara self assessment berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Sehubungan dengan pengampunan pajak, perhitungan pajak sampai dengan tanggal 31 Desember 2015 dianggap benar. Untuk tahun berikutnya perhitungan pajak dianggap benar selama belum terdapat ketetapan dari Direktorat Jenderal Pajak atas jumlah pajak yang terutang atau ketika sampai dengan jangka waktu lima (5) tahun (masa daluwarsa pajak) tidak terdapat ketetapan pajak yang diterbitkan. Perbedaan jumlah pajak yang terutang dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti pemeriksaan pajak, penemuan bukti-bukti pajak baru dan perbedaan interpretasi antara manajemen dan pejabat kantor pajak terhadap peraturan pajak tertentu. Perbedaan hasil aktual dan jumlah tercatat tersebut dapat mempengaruhi jumlah aset pajak tangguhan, utang pajak dan beban pajak. Saldo utang pajak pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah sebesar Rp 1.419.762.703 dan Rp 1.131.000.539 (Catatan 13).

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit) (Lanjutan)

4. KAS DAN SETARA KAS

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
Kas	271.500.000	396.092.377
Bank		
Rupiah		
PT Bank Pan Indonesia Tbk	35.647.466.372	462.396.074
PT Bank CIMB Niaga Tbk	6.352.991.527	4.173.775.050
PT Bank ICBC Indonesia	5.505.779.244	4.710.467.377
PT Bank Central Asia Tbk	676.366.322	372.390.060
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	439.903.114	143.501.487
PT Bank Victoria International Tbk	88.231.798	6.074.599
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	5.801.621	167.755.528
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	376.402.337	364.585.875
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	12.167.037	14.875.990
PT Bank Pan Indonesia Tbk	4.591.600	3.999.338
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	3.881.835	4.186.649
Jumlah	<u>49.113.582.807</u>	<u>10.424.008.027</u>
Deposito berjangka		
Rupiah		
PT Bank Victoria International Tbk	157.406.481.286	194.644.517.437
PT Bank ICBC Indonesia	5.000.000.000	10.000.000.000
PT Bank Capital Indonesia	-	1.000.000.000
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	10.971.746.379	20.851.254.610
Jumlah	<u>173.378.227.665</u>	<u>226.495.772.047</u>
Jumlah	<u>222.763.310.472</u>	<u>237.315.872.451</u>
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 10)	<u>(337.748.003)</u>	<u>-</u>
Bersih	<u>222.425.562.469</u>	<u>237.315.872.451</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun		
Rupiah	3,75% - 8,00%	4,50% - 8,00%
Dolar Amerika Serikat	0,75% - 1,00%	0,75% - 1,75%

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

Jangka waktu deposito berjangka di atas adalah 1 bulan.

5. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

a. Berdasarkan jenis usaha

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pendapatan		
Hotel	4.013.068.474	627.585.788
Sewa	175.255.123	299.660.425
Jumlah	<u>4.188.323.597</u>	<u>927.246.213</u>
Cadangan atas penurunan nilai	<u>(104.965.894)</u>	<u>(104.965.894)</u>
Jumlah	<u><u>4.083.357.703</u></u>	<u><u>822.280.319</u></u>

b. Piutang usaha yang tidak diturunkan nilainya

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	921.714.698	556.582.416
Jatuh Tempo		
1 - 30 hari	2.887.684.072	72.012.736
31 - 60 hari	137.113	28.675.334
61 - 90 hari	2.824.364	2.878.226
91 - 120 hari	270.997.456	162.131.607
Jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	<u>104.965.894</u>	<u>104.965.894</u>
Jumlah	<u>4.188.323.597</u>	<u>927.246.213</u>
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(104.965.894)</u>	<u>(104.965.894)</u>
Jumlah	<u><u>4.083.357.703</u></u>	<u><u>822.280.319</u></u>

Seluruh piutang usaha di atas dalam Rupiah dan tidak dikenakan bunga dan umumnya memiliki syarat pembayaran yang berkisar antara 30 hingga 120 hari.

Grup membentuk cadangan kerugian penurunan nilai berdasarkan estimasi nilai tidak terpulihkan secara individual berdasarkan pengalaman Grup atas tertagihnya piutang di masa lalu. Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan penurunan nilai atas piutang usaha tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari piutang tidak tertagih.

6. PERSEDIAAN

PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
<u>Aset lancar</u>		
Bangunan siap dijual		
Apartemen The Peak	65.680.378.238	65.680.378.238
Proyek Capital Square	929.443.620.698	917.075.509.984
Jumlah	<u>995.123.998.936</u>	<u>982.755.888.222</u>
<u>Aset tidak lancar</u>		
Tanah belum dikembangkan	293.042.344.975	293.042.344.975
Hotel	4.221.446.515	4.221.446.515
Jumlah	<u>297.263.791.490</u>	<u>297.263.791.490</u>

Apartemen The Peak merupakan sisa unit apartemen siap jual.

Bangunan yang sedang dikonstruksi

Proyek Capital Square merupakan proyek superblok milik TMP yang terdiri dari apartemen, perkantoran & retail yang sedang dalam tahap pembangunan bersama dengan properti investasi dan aset tetap (Catatan 8 dan 9), terletak di Jl. HR Muhammad, Putat Gede, Sukomanunggal, Surabaya.

Presentase penyelesaian per 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020, adalah 42,89% dan 42,25%.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset real estat pada 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing sebesar Rp 6.800.444.180 dan Rp 29.304.038.763. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman pada 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing sebesar 3,84% dan 17,27%.

Persediaan aset real estat diasuransikan bersama dengan aset tetap (Catatan 9). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset real estat pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset real estat.

Persediaan hotel

Persediaan hotel merupakan persediaan milik entitas anak, SGK.

Tidak terdapat cadangan kerugian penurunan nilai untuk barang dan perlengkapan hotel, karena manajemen berkeyakinan bahwa seluruh persediaan dapat dijual atau digunakan sesuai dengan periode peruntukannya.

Tanah yang Belum Dikembangkan

Pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020, tanah belum dikembangkan merupakan tanah milik Perusahaan seluas 6.028 m² di Jl. Lingkar Luar, Duri Kosambi dan tanah seluas 3.578 m² di Jl. Abdul Wahid Siamin, Surabaya.

Pembayaran kepada kontraktor yang nilainya melebihi 10% dari jumlah pembayaran konstruksi dan pengembangan lahan aset real estat, aset tetap dan properti investasi berasal dari:

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit) (Lanjutan)

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
PT Nusa Raya Cipta Tbk	1.364.332.444	-
PT Delima Karya Putra	1.926.597.418	-
PT Trimatra Tatagraha	1.159.856.257	-
Jumlah	<u>4.450.786.119</u>	<u>-</u>

Hak legal atas tanah aset real estat berupa HGB atas nama Grup yang akan jatuh tempo pada tahun 2026 – 2044. Pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 seluruh bidang tanah telah disertifikasi atas nama TMP, entitas anak. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020, tanah TMP seluas 12.879 m² digunakan sebagai jaminan utang bank jangka panjang (Catatan 17).

7. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Rincian investasi saham pada entitas asosiasi yang dicatat dengan metode ekuitas adalah sebagai berikut :

Nama entitas asosiasi	Aktivitas utama	Tempat kedudukan	Presentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup		Nama Proyek	31 Maret 2021	31 Desember 2020
			31 Mar 2021	31 Des 2020		(Tidak Diaudit) Rp	(Diaudit) Rp
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	Pusat Perbelanjaan, Apartemen dan Perkantoran	Jakarta	40,00%	40,00%	Kuningan City	1.175.611.435.200	1.174.046.055.200
PT Pluit Propertindo (PP)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	47,17%	47,17%	Emporium Pluit Mall	1.050.800.111.669	1.043.352.528.172
PT Brilliant Sakti Persada (BSP)	Pusat Perbelanjaan dan Hotel	Bandung	30,00%	30,00%	Festival CityLink, Hotel Haris dan Hotel PoP	299.913.045.097	300.976.540.584
PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	23,00%	23,00%	Lindeteves Trade Center	-	-
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	27,40%	27,40%	Senayan City	1.050.960.836.717	1.032.069.221.769
Jumlah						<u>3.577.285.428.683</u>	<u>3.550.444.345.725</u>

Investasi entitas asosiasi pada CGN bernilai nol dikarenakan nilai investasi pada CGN sudah melebihi kepentingan pada entitas asosiasi sehingga Perusahaan menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut.

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut :

31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)						
Saldo awal	Penambahan investasi	Bagian laba (rugi) bersih	Penghasilan		Pembagian dividen tunai	Saldo akhir
			komprehensif lain atas entitas asosiasi			
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
ASA	1.174.046.055.200	-	7.552.042.568	13.337.432	(6.000.000.000)	1.175.611.435.200
PP	1.043.352.528.172	-	7.458.442.368	(10.858.871)	-	1.050.800.111.669
BSP	300.976.540.584	-	(1.063.495.487)	-	-	299.913.045.097
CGN	-	-	-	-	-	-
MGP	1.032.069.221.769	-	18.891.614.948	-	-	1.050.960.836.717
Jumlah	<u>3.550.444.345.725</u>	<u>-</u>	<u>32.838.604.397</u>	<u>2.478.561</u>	<u>(6.000.000.000)</u>	<u>3.577.285.428.683</u>

31 Desember 2020 (Diaudit)						
Saldo awal	Penambahan investasi	Bagian laba (rugi) bersih	Penghasilan		Pembagian dividen tunai	Saldo akhir
			komprehensif lain atas entitas asosiasi			
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
ASA	1.197.235.979.328	-	9.903.113.494	906.962.378	(34.000.000.000)	1.174.046.055.200
PP	1.051.292.314.970	-	7.044.483.331	581.829.871	(15.566.100.000)	1.043.352.528.172
BSP	310.664.566.902	-	(9.688.026.318)	-	-	300.976.540.584
CGN	-	-	-	-	-	-
MGP	1.072.766.339.820	-	(10.198.891.654)	(358.226.397)	(30.140.000.000)	1.032.069.221.769
Jumlah	<u>3.631.959.201.020</u>	<u>-</u>	<u>(2.939.321.147)</u>	<u>1.130.565.852</u>	<u>(79.706.100.000)</u>	<u>3.550.444.345.725</u>

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit) (Lanjutan)

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi diatas adalah sebagai berikut :

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2020 (Diaudit) Rp
Jumlah aset	7.214.296.906.318	7.240.236.089.797
Jumlah liabilitas	<u>(1.638.744.993.802)</u>	<u>(1.716.087.328.947)</u>
Aset bersih	<u>5.575.551.912.516</u>	<u>5.524.148.760.850</u>
Laba neto periode/tahun berjalan	<u>(83.667.558.285)</u>	<u>(37.221.988.506)</u>
Laba komprehensif periode/ tahun berjalan	<u>(83.677.879.524)</u>	<u>(38.529.375.552)</u>

Entitas asosiasi mengukur properti investasi menggunakan model biaya. Penyesuaian terhadap saldo laba dan kenaikan nilai wajar properti investasi dilakukan pada pengakuan bagian laba bersih entitas asosiasi dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk memberikan efek pengukuran properti investasi menggunakan model nilai wajar yang diadopsi oleh Grup. Kenaikan nilai wajar properti investasi entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020 (Diaudit) Rp
ASA	(69.335.353.472)
PP	(55.700.000.000)
BSP	(38.205.348.386)

Investasi pada perusahaan asosiasi diperoleh terutama untuk tujuan potensi pertumbuhan jangka panjang, karena seluruh entitas tersebut bergerak dalam industri properti yang sama dengan industri Grup.

8. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi Grup adalah sebagai berikut:

	1 Januari 2021 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Maret 2021 Rp
Tanah	273.129.838.734	-	-	-	273.129.838.734
Bangunan dan prasarana	192.403.343.625	-	(4.048.582.326)	-	188.354.761.299
Aset dalam penyelesaian	133.446.672.529	986.916.469	-	-	134.433.588.998
Jumlah	<u>598.979.854.888</u>	<u>986.916.469</u>	<u>(4.048.582.326)</u>	<u>-</u>	<u>595.918.189.031</u>
Akumulasi kenaikan nilai wajar	1.588.928.959.885	-	(15.510.834.648)	-	1.573.418.125.237
Jumlah Tercatat	<u>2.187.908.814.773</u>				<u>2.169.336.314.268</u>
	1 Januari 2020 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember 2020 Rp
Tanah	273.129.838.734	-	-	-	273.129.838.734
Bangunan dan prasarana	192.403.343.625	-	-	-	192.403.343.625
Aset dalam penyelesaian	124.587.148.934	8.859.523.595	-	-	133.446.672.529
Jumlah	<u>590.120.331.293</u>	<u>8.859.523.595</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>598.979.854.888</u>
Akumulasi kenaikan nilai wajar	1.588.738.447.884	2.686.693.839	(2.496.181.838)	-	1.588.928.959.885
Jumlah Tercatat	<u>2.178.858.779.177</u>				<u>2.187.908.814.773</u>

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit) (Lanjutan)

- Pada 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020, penambahan properti investasi, terdiri dari penambahan biaya perolehan masing-masing sebesar Rp 986.916.469 dan Rp 8.859.523.595.
- Dalam pengurangan properti investasi pada 31 Maret 2021, merupakan penjualan properti investasi Perusahaan yang dijual terdiri dari biaya perolehan Rp 4.048.582.358 dan akumulasi kenaikan nilai wajar sebesar Rp 19.559.416.974. Penerimaan dari penjualan properti investasi tersebut sebesar Rp 15.315.286.364.
- Properti investasi merupakan bagian dari unit perkantoran TCC Batavia – Tower 1 yang ditujukan untuk disewakan dan area perkantoran yang disewakan di Pluit.
- Sampai dengan 31 Desember 2020, aset dalam penyelesaian untuk pembangunan gedung perkantoran TCC Batavia – Tower 2 masih belum dapat dilanjutkan oleh manajemen.
- Aset dalam penyelesaian untuk pembangunan area pusat perbelanjaan Capital Square, Surabaya, diperkirakan akan selesai pada tahun 2022.

Pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020, nilai tercatat aset dalam penyelesaian masing-masing meliputi 5,28% dan 5,24% dari nilai kontrak.

Hak legal atas tanah properti investasi berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20 sampai 30 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2032 – 2042. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Penghasilan sewa dari properti investasi pada periode 31 Maret 2021 dan 2020, masing-masing sebesar Rp 2.759.059.154 dan Rp 6.519.746.775.

Properti investasi diasuransikan bersama dengan aset tetap (Catatan 9). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungjawabkan.

Rincian nilai wajar atas properti investasi Grup pada tanggal 31 Desember 2020:

Nama proyek	Nilai wajar Rp	Nama Penilai	Tanggal laporan
TCC Batavia Tower	2.054.458.000.000	KJPP Iskandar & Rekan	23 Maret 2021
Capital Square	92.122.814.773	KJPP Iskandar & Rekan	18 Februari 2021
Area perkantoran di Pluit	41.328.000.000	KJPP Rizki Djunaedy & Rekan	10 Maret 2021
Jumlah	<u>2.187.908.814.773</u>		

Tanggal penilaian atas nilai wajar properti investasi adalah tanggal 31 Desember 2020. Metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan dengan arus kas terdiskonto.

Berikut ini adalah asumsi-asumsi signifikan yang dipakai penilai dalam menghitung nilai wajar atas properti investasi:

	31 Desember 2020
Tingkat bunga diskonto per tahun	9,64% - 10,29%
Tingkat kenaikan harga	3,00%

Rincian Properti Investasi Grup dan informasi nilai wajar pada 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

	Tingkat 1 Rp	Tingkat 2 Rp	Tingkat 3 Rp	Jumlah Rp
TCC Batavia Tower	-	985.941.000.000	1.068.517.000.000	2.054.458.000.000
Capital Square	-	-	92.122.814.773	92.122.814.773
Area perkantoran di Pluit	-	41.328.000.000	-	41.328.000.000

Tidak ada perpindahan antara tingkat 1 dan tingkat 2 selama periode berjalan.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi pada 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing sebesar Rp 597.373.125 dan Rp 2.574.161.985. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman pada 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing sebesar 0,34% dan 1,52%.

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit) (Lanjutan)

9. ASET TETAP

	1 Januari 2021	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Maret 2021
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung:					
Tanah	15.732.219.443	-	-	-	15.732.219.443
Bangunan	243.197.399.531	-	-	-	243.197.399.531
Perlengkapan kantor	3.361.165.422	-	-	-	3.361.165.422
Peralatan kantor	12.788.851.742	3.750.000	-	-	12.792.601.742
Kendaraan	557.382.727	-	-	-	557.382.727
Jumlah	275.637.018.865	3.750.000	-	-	275.640.768.865
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan	66.268.277.705	3.111.481.263	-	-	69.379.758.968
Perlengkapan kantor	2.454.376.595	48.088.310	-	-	2.502.464.905
Peralatan kantor	12.352.693.358	57.235.986	-	-	12.409.929.344
Kendaraan	541.018.977	1.888.125	-	-	542.907.102
Jumlah	81.616.366.635	3.218.693.684	-	-	84.835.060.319
Jumlah Tercatat	194.020.652.230				190.805.708.546
	1 Januari 2020	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2020
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung:					
Tanah	15.732.219.443	-	-	-	15.732.219.443
Bangunan	243.197.399.531	-	-	-	243.197.399.531
Perlengkapan kantor	3.325.140.822	36.024.600	-	-	3.361.165.422
Peralatan kantor	12.750.729.842	38.121.900	-	-	12.788.851.742
Kendaraan	557.382.727	-	-	-	557.382.727
Jumlah	275.562.872.365	74.146.500	-	-	275.637.018.865
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan	53.822.352.651	12.445.925.054	-	-	66.268.277.705
Perlengkapan kantor	2.267.706.868	186.669.727	-	-	2.454.376.595
Peralatan kantor	12.046.964.589	305.728.769	-	-	12.352.693.358
Kendaraan	533.466.477	7.552.500	-	-	541.018.977
Jumlah	68.670.490.585	12.945.876.050	-	-	81.616.366.635
Jumlah Tercatat	206.892.381.780				194.020.652.230

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Maret 2020 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban langsung (Catatan 24)	2.600.233.524	2.600.233.524
Beban penjualan	33.362.915	33.611.764
Beban umum dan administrasi (Catatan 26)	585.097.245	608.158.336
Jumlah	3.218.693.684	3.242.003.624

Hak legal atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT Pluit Propertindo, entitas berelasi, yang akan jatuh tempo pada tahun 2036. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam pemecahan dan perpanjangan sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Properti investasi, aset real estat dan aset tetap berupa bangunan hotel, aset dalam penyelesaian dan sebagian kendaraan milik Grup diasuransikan terhadap risiko-risiko antara lain asuransi *property all risk*, asuransi terhadap kerusakan mesin, serta asuransi terhadap terorisme dan sabotase kepada beberapa perusahaan asuransi pihak ketiga dengan rincian sebagai berikut:

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit) (Lanjutan)

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
Nilai pertanggungan aset		
Rupiah	2.852.000.000.000	3.684.593.078.000
Dolar Amerika Serikat (sebesar US\$ 70.000.000 pada 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020)	983.360.000.000	987.350.000.000
Jumlah tercatat aset		
Aset tetap	173.606.503.804	191.668.769.753
Properti investasi	2.169.336.314.268	2.187.908.814.773
Aset real estat	995.123.998.936	982.066.450.659

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020, bangunan hotel digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 17).

Nilai wajar bangunan hotel Grup pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 279.659.291.937. Penilaian dilakukan oleh KJPP Rizki Djunaedy dan Rekan, penilai independen yang tidak berelasi dengan Perusahaan. Penilaian dilakukan berdasarkan metode pendekatan pendapatan dan pendekatan pasar. Nilai wajar dengan pendekatan pendapatan dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar. Nilai tercatat bangunan hotel pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing sebesar Rp136.699.148.920 dan Rp 139.262.257.960.

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah tercatat dari seluruh aset tetap tersebut dapat dipulihkan dan tidak terdapat adanya peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai, sehingga tidak diperlukan adanya penyisihan penurunan nilai atas aset tetap.

10. ASET LAINNYA

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
Goodwill	39.854.275.909	39.854.275.909
Deposito berjangka yang dijaminan	1.102.687.272	1.093.787.543
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 4)	337.748.003	-
Lain-lain	7.000.000	7.000.000
Jumlah	<u>41.301.711.184</u>	<u>40.955.063.452</u>

Goodwill

Akun ini merupakan selisih lebih antara biaya perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai wajar aset bersih entitas anak pada saat akuisisi.

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
TMP	39.851.112.779	39.851.112.779
PNC	2.849.000	2.849.000
SGK	314.130	314.130
Jumlah	<u>39.854.275.909</u>	<u>39.854.275.909</u>

Deposito berjangka yang dijamin

Deposito berjangka yang dijamin merupakan deposito berjangka pada PT Bank ICBC Indonesia, pihak ketiga yang dijamin dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli unit perkantoran dan apartemen oleh Bank yang bersangkutan (Catatan 33).

Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel

SGK, entitas anak, diwajibkan untuk membentuk cadangan rekening untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel dengan persentase sebesar 2% - 4% dari pendapatan hotel setiap bulan. Pada tahun 2020, dana yang dimiliki oleh SGK tidak mencukupi untuk membentuk dana cadangan tersebut.

11. UTANG BANK JANGKA PENDEK

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman No. 049/CIB-PK/XII/13 dengan PT Bank Pan Indonesia, SGK, entitas anak, yang beberapa kali telah diubah terakhir dengan Surat Perubahan Perjanjian No. 006A/CIB-PK/III/21 tanggal 31 Maret 2021 telah setuju untuk memberikan fasilitas dari bank berupa Fasilitas Pinjaman Rekening Koran dengan jumlah setinggi-tingginya Rp 15.000.000.000.

Fasilitas tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 27 September 2021 Atas fasilitas tersebut, SGK, entitas anak, dikenakan bunga 9,00% per tahun (floating).

Fasilitas pinjaman ini dijamin bersamaan dengan utang bank jangka panjang (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020, fasilitas ini telah digunakan masing-masing sebesar Rp 14.139.605.734 dan Rp 14.023.886.846.

Biaya bunga masih harus dibayar pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing sebesar Rp 917.281.695 dan Rp 1.408.285.942 (Catatan 14).

12. UTANG USAHA DAN UTANG LAIN-LAIN

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2020 (Diaudit) Rp
a. Berdasarkan pemasok		
Pihak berelasi (Catatan 31)	1.163.859.126	1.163.859.126
Jumlah	<u>1.163.859.126</u>	<u>1.163.859.126</u>
Pihak ketiga		
PT Graha Tunasmekar	6.271.715.123	6.271.715.123
PT Perintis Dinamika Sekatama	2.270.194.729	2.270.194.729
PT Delima Karya Putra	-	738.132.010
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari utang usaha)	1.197.387.306	3.602.822.626
Subjumlah	<u>9.739.297.158</u>	<u>12.882.864.488</u>
Jumlah	<u>10.903.156.284</u>	<u>14.046.723.614</u>
b. Berdasarkan mata uang		
	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2020 (Diaudit) Rp
Rupiah	10.782.531.984	13.924.849.295
Dolar Amerika Serikat	13.114.800	12.694.500
Euro	107.509.500	109.179.819
Jumlah	<u>10.903.156.284</u>	<u>14.046.723.614</u>

Seluruh utang usaha berjangka waktu kurang dari satu tahun.

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit) (Lanjutan)

Utang Lain-Lain

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pihak ketiga		
PT SC Hotels & Resorts Indonesia	2.556.743.967	2.556.743.967
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari utang lain-lain)	1.103.186.909	1.529.012.399
Jumlah	<u>3.659.930.876</u>	<u>4.085.756.366</u>

13. UTANG PAJAK

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pajak final		
Persewaan dan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	24.103.526	24.306.765
Jasa konstruksi	81.100.505	51.785.200
Pajak penghasilan		
Pasal 21	720.239.425	695.543.050
Pasal 23	22.426.233	14.385.106
Pasal 25		
Pasal 29 (Catatan 29)	197.923.113	165.673.833
Pajak hotel dan restoran	363.290.771	177.604.209
Pajak pertambahan nilai - neto	10.679.130	1.702.376
Jumlah	<u>1.419.762.703</u>	<u>1.131.000.539</u>

14. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
Bunga atas utang bank	1.487.021.632	1.408.285.942
Pemeliharaan	1.476.697.952	102.681.793
Jasa profesional	543.046.524	525.457.889
Service charges	272.163.600	72.653.216
Bonus	226.019.467	167.560.696
Lain-lain	1.490.288.011	1.506.522.550
Total	<u>5.495.237.185</u>	<u>3.783.162.086</u>

15. UANG JAMINAN PENYEWA

Uang jaminan penyewa jangka pendek dan jangka panjang merupakan uang yang diterima Grup sehubungan dengan penyewaan unit perkantoran.

16. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Uang muka penjualan

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
Jangka pendek		
Uang muka		
Penjualan	1.606.270.118	1.606.270.118
Jumlah	<u>1.606.270.118</u>	<u>1.606.270.118</u>
Jangka panjang		
Uang muka		
Penjualan apartemen	81.146.244.357	81.036.916.149
Penjualan kantor	72.051.240.950	72.051.240.950
Jumlah	<u>153.197.485.307</u>	<u>153.088.157.099</u>

Uang muka penjualan merupakan uang muka atas penjualan apartemen dan unit perkantoran yang belum memenuhi kriteria untuk pengakuan pendapatan.

Pendapatan diterima dimuka

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pendapatan sewa diterima dimuka	5.953.394.943	6.119.829.264
Bagian yang direalisasi dalam		
satu tahun	<u>(5.030.053.962)</u>	<u>(5.574.157.572)</u>
Bagian yang direalisasi lebih		
dari satu tahun	<u>923.340.981</u>	<u>545.671.692</u>

Pendapatan sewa diterima dimuka merupakan uang muka sewa yang diterima dari penyewa.

17. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
PT Bank ICBC Indonesia	285.905.982.801	285.905.982.801
PT Bank Pan Indonesia Tbk	46.275.531.267	47.249.851.731
Sub-jumlah	<u>332.181.514.068</u>	<u>333.155.834.532</u>
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(146.679.073)	(370.999.537)
Jumlah	<u>332.034.834.995</u>	<u>332.784.834.995</u>
Dikurangi jatuh tempo		
dalam satu tahun	<u>(69.885.897.420)</u>	<u>(34.266.247.713)</u>
Jangka panjang - neto	<u>262.148.937.575</u>	<u>298.518.587.282</u>
Tingkat bunga per tahun	9,00% - 10,50%	10,50% - 11,00%

Jadwal pembayaran kembali utang bank adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
Jatuh tempo dalam tahun:		
2020	-	58.814.660
2021	44.361.389.809	45.111.389.809
2022	175.943.870.120	176.168.190.584
2023	111.876.254.140	111.876.254.140
Jumlah	<u>332.181.514.068</u>	<u>333.155.834.532</u>

PT Bank Pan Indonesia Tbk

Pada bulan September 2012, SGK memperoleh fasilitas kredit dari PT Bank Pan Indonesia Tbk dengan jumlah maksimum sebesar Rp 120.000.000.000 yang terbagi atas:

1. Pinjaman jangka panjang dengan jumlah maksimum sebesar Rp 105.000.000.000. Jangka waktu pinjaman sampai dengan bulan 27 September 2022 termasuk 24 bulan masa tenggang (*grace period*) dimana setelah masa tenggang harus dikembalikan dengan cicilan bulanan dengan tingkat bunga 11,00% per tahun (*floating*). Pada tanggal 27 April 2020, PT Bank Pan Indonesia Tbk menyetujui untuk melakukan penyesuaian jumlah sebagian angsuran pokok per bulan tanpa perpanjangan fasilitas kredit dengan penurunan tingkat suku bunga pinjaman menjadi 9% pertahun (*floating*) yang berlaku efektif 1 Mei 2020.
2. Pinjaman Rekening Koran dengan jumlah maksimum sebesar Rp 15.000.000.000. Jangka waktu pinjaman 12 bulan sampai dengan 27 September 2021 (Catatan 12). Pada tanggal 27 April 2020, PT Bank Pan Indonesia Tbk menyetujui untuk menurunkan tingkat suku bunga pinjaman menjadi 9% pertahun (*floating*) yang berlaku efektif 4 Mei 2020.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan :

- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah dan bangunan (Hotel Holiday Inn), hasil pecahan SHGB No. 6127, Proyek Emporium Pluit di Jl. Pluit Selatan No. 1, Jakarta Utara, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp 144.000.000.000 (Catatan 10).
- *Fiduciare Eigendoms Overdracht* (FEO) mesin dan peralatan Hotel Holiday Inn di Jl. Pluit Selatan No. 1, Jakarta Utara dengan nilai Rp 50.000.000.000 (Catatan 10).

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain membatasi hak SGK untuk mengadakan *merger*, akuisisi, konsolidasi, menjual, mengalihkan, menyewakan atau melepaskan harta kekayaan SGK kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum, mengubah anggaran dasar dan susunan direksi dan komisaris serta pemegang saham; menjaminkan harta kekayaan; mengajukan permohonan kepailitan; mendapat pinjaman uang atau kredit dari pihak lain; memberikan pinjaman kepada pihak lain, termasuk tetapi tidak terbatas pada direksi, komisaris, pemegang saham, entitas anak dan/atau perusahaan afiliasinya; melakukan pembagian dividen; serta mengadakan penyertaan investasi pada perusahaan lain.

Pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020, SGK telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

PT Bank ICBC Indonesia

Pada tanggal 8 Oktober 2015, TMP menerima fasilitas kredit investasi Pinjaman Tetap Installment (PTI) dari PT Bank ICBC Indonesia dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 400.000.000.000. Jumlah fasilitas kredit tersebut termasuk sub limit fasilitas *Letter of Credit* ("L/C") dan fasilitas *Trust Receipt* ("TR") maksimal sebesar USD 6.000.000. Jangka waktu pinjaman 60 bulan termasuk 30 bulan masa tenggang (*grace period*), dimana setelah masa tenggang harus dikembalikan dengan cicilan bulanan.

Bunga pinjaman yang dikenakan untuk fasilitas PTI yaitu sebesar 10,50% per tahun *floating*, sedangkan untuk fasilitas TR yaitu sebesar 5,00% per tahun *floating*.

Fasilitas PTI digunakan untuk pembangunan konstruksi proyek "Capital Square", sedangkan untuk fasilitas L/C dan TR digunakan untuk pembelian/ impor peralatan dan perlengkapan.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- Beberapa HGB tanah atas nama TMP seluas 12.879 m² terletak di Jalan HR Muhammad, Surabaya. Dari HGB yang dijaminkan tersebut telah diroya seluas 276 m² yang diperuntukkan untuk pelebaran jalan.
- Pembangunan yang akan datang dari Proyek Capital Square.

- Piutang atas proyek Capital Square.
- *Letter of Undertaking* (LOU) dari PT Greenwood Sejahtera Tbk untuk menjamin pembayaran fasilitas utang dan *cost overrun* proyek.

Pada tanggal 30 September 2019, TMP dan PT Bank ICBC Indonesia menandatangani perubahan atas perjanjian fasilitas PTI. Berdasarkan perubahan perjanjian tersebut, PT Bank ICBC Indonesia setuju untuk memperpanjang *grace period* sampai dengan tanggal 20 April 2020 dan merubah pembayaran kembali fasilitas kredit, dengan ketentuan seluruh hutang harus dilunasi sejak berakhirnya *grace period* dengan besarnya nilai angsuran secara bulanan yang sama besarnya (*equal monthly payment*).

Pada tanggal 24 Juni 2020, PT Bank ICBC Indonesia menyetujui perubahan atas perjanjian fasilitas PTI. Berdasarkan perubahan perjanjian tersebut, PT Bank ICBC Indonesia setuju untuk memperpanjang *grace period* sampai dengan tanggal 20 Oktober 2021 dan merubah pembayaran kembali fasilitas kredit, dengan ketentuan seluruh hutang harus dilunasi sejak berakhirnya *grace period* sampai dengan jatuh tempo pada 20 Oktober 2023.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain memperoleh pinjaman dari pihak lain, memberikan pinjaman kepada pihak lain kecuali untuk aktivitas bisnis, melakukan merger, akuisisi, konsolidasi, serta mengadakan penyertaan investasi pada perusahaan lain, mengubah aktivitas bisnis, mengubah anggaran dasar dan susunan direksi dan komisaris serta pemegang saham, serta melakukan pembagian dividen tanpa sepengetahuan bank.

Pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020, TMP telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

18. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Grup menghitung dan membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang No. 13/2003 tentang Ketenagakerjaan. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pascakerja tersebut adalah 71 karyawan pada tanggal 31 Desember 2020.

Program pensiun imbalan pasti memberikan eksposur Grup terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga, risiko harapan hidup, dan risiko gaji.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Harapan Hidup

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada estimasi terbaik dari mortalitas peserta program baik selama dan setelah kontrak kerja. Peningkatan harapan hidup peserta program akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Beban imbalan pascakerja yang diakui di laporan laba rugi komprehensif konsolidasian pada periode 31 Maret 2021 dan 2020 adalah masing-masing sebesar Rp 685.163.613 dan Rp 684.577.800 (Catatan 26).

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
Saldo awal	14.570.065.979	13.305.090.019
Beban imbalan pasti yang diakui dengan laba rugi	685.163.613	2.740.654.446
Beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(331.336.161)	(1.348.543.311)
Pembayaran imbalan kerja	-	(127.135.175)
Jumlah	<u>14.923.893.431</u>	<u>14.570.065.979</u>

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit) (Lanjutan)

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto, kenaikan gaji yang diharapkan dan mortalitas. Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan. Analisis sensitivitas disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam liabilitas imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti telah dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* diproyeksikan pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung kewajiban manfaat pasti yang diakui di laporan posisi keuangan.

Perhitungan terakhir imbalan pascakerja dihitung oleh aktuaris independen PT Pointera Aktuarial Consulting tertanggal 20 Februari 2020. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020
Tingkat diskonto per tahun	5,55%-6,84%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	6,00%-10,00%
Tingkat pensiun normal	55-56 tahun
Tingkat kematian	TMI IV - 2019

Durasi rata-rata dan kewajiban imbalan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah 5,73 tahun.

19. MODAL SAHAM

Sesuai dengan daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan, PT Adimitra Jasa Korpora, pemegang saham adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan %	Jumlah Modal Disetor Rp
PT Prima Permata Sejahtera	4.387.657.776	56,25	438.765.777.600
PT Kencana Graha Nusamandiri	1.813.102.224	23,24	181.310.222.400
Ang Andri Pribadi - Komisaris Utama	2.840.000	0,04	284.000.000
Masyarakat umum (masing-masing dibawah 5%)	1.597.160.000	20,47	159.716.000.000
Jumlah	<u>7.800.760.000</u>	<u>100,00</u>	<u>780.076.000.000</u>

20. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020, rincian tambahan modal disetor adalah sebagai berikut :

	Rp
Tambahan modal disetor dari penerbitan saham	240.000.000.000
Biaya penerbitan saham	<u>(17.557.256.217)</u>
Bersih	<u>222.442.743.783</u>

21. CADANGAN UMUM

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 84 tanggal 26 Juni 2020 dari Buntario Tigris Darmawa NG, Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi, Magister Hukum, notaris di Jakarta Pusat, pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk membentuk cadangan umum sebesar Rp 5.000.000.000.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 142 tanggal 24 Mei 2019 dari Buntario Tigris Darmawa NG, Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi, Magister Hukum, notaris di Jakarta Pusat, pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk membentuk cadangan umum sebesar Rp 5.000.000.000.

22. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak		
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	(61.057.991)	(61.050.084)
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	25.134.160.305	25.425.711.737
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	33.847.510.536	33.591.951.315
Jumlah	<u>58.920.612.850</u>	<u>58.956.612.968</u>
	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Maret 2020 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
b. Kepentingan nonpengendali atas laba (rugi) bersih entitas anak		
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	(8.042)	(4.985)
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	(291.551.432)	(395.685.940)
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	(337.739.823)	(692.662.580)
Jumlah	<u>(629.299.297)</u>	<u>(1.088.353.505)</u>

23. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Maret 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pendapatan:		
Sewa	2.759.059.154	6.580.946.775
Hotel	8.443.059.821	7.431.761.585
Jumlah	<u>11.202.118.975</u>	<u>14.012.708.360</u>
Jumlah	<u>11.202.118.975</u>	<u>14.012.708.360</u>

Pendapatan dari pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan, untuk periode 31 Maret 2021 adalah pendapatan sewa dari PT Meindo Elang Indah sebesar Rp 1.186.884.066 dan untuk 31 Maret 2020 adalah pendapatan sewa dari PT BUT Inpex Masela Ltd. sebesar Rp 4.861.278.838.

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan usaha yang diperoleh dari pihak berelasi.

24. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Maret 2020 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban langsung:		
Hotel		
Penyusutan (Catatan 9)	2.600.233.524	2.600.233.524
Utilitas	824.372.692	784.180.354
Gaji dan tunjangan	828.874.210	943.047.726
Lain-lain	1.491.773.637	1.186.961.033
Jumlah	<u>5.745.254.063</u>	<u>5.514.422.637</u>
Jumlah	<u><u>5.745.254.063</u></u>	<u><u>5.514.422.637</u></u>

25. BEBAN PENJUALAN

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Maret 2020 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Gaji dan tunjangan	819.040.920	391.982.513
Iklan dan promosi	164.111.362	220.141.552
Komisi	195.084.631	108.172.859
Lain-lain	219.206.641	63.248.507
Jumlah	<u>1.397.443.554</u>	<u>783.545.431</u>

26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Maret 2020 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Gaji dan tunjangan	9.570.982.325	9.519.777.415
Sewa dan jasa layanan	2.635.284.675	2.110.912.885
Jasa manajemen (Catatan 33d)	981.315.862	1.118.312.670
Beban kantor	794.178.907	618.861.533
Imbalan pascakerja (Catatan 18)	685.163.613	684.577.800
Penyusutan (Catatan 9)	585.097.245	608.158.336
Jasa keamanan	512.671.718	449.236.528
Perbaikan dan pemeliharaan	506.067.618	548.930.458
Jasa profesional	435.797.946	334.155.423
Utilitas	247.512.809	192.076.920
Asuransi	190.514.503	195.262.420
Lain-lain	112.806.254	308.471.131
Jumlah	<u>17.257.393.475</u>	<u>16.688.733.519</u>

27. PENGHASILAN BUNGA

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Maret 2020 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Deposito berjangka	2.226.991.098	3.814.548.320
Jasa giro	126.821.374	90.975.936
Jumlah	<u>2.353.812.472</u>	<u>3.905.524.256</u>

28. BEBAN PAJAK FINAL

Beban pajak final sehubungan dengan penjualan apartemen dan perkantoran dan penyewaan adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Maret 2020 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban pajak final terdiri dari:		
Penyewaan	596.719.552	593.900.850
Beban pajak final	<u>596.719.552</u>	<u>593.900.850</u>

29. PAJAK PENGHASILAN

Merupakan pajak penghasilan badan Perusahaan.

Pajak Kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan laba fiskal adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Maret 2020 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	15.880.896.108	40.593.228.397
Pendapatan dividen dari entitas asosiasi (Catatan 7)	6.000.000.000	41.233.250.000
Rugi sebelum pajak entitas anak	5.732.905.951	5.833.739.854
Laba entitas asosiasi (Catatan 7)	<u>(32.838.604.397)</u>	<u>(46.918.438.466)</u>
Laba sebelum pajak - Perusahaan	(5.224.802.338)	40.741.779.785
Pendapatan yang sudah diperhitungkan atau dibayar pajak final	<u>5.685.026.338</u>	<u>(41.033.309.178)</u>
Laba sebelum pajak dari pendapatan yang tidak terutang pajak penghasilan final	<u>460.224.000</u>	<u>(291.529.393)</u>
Beban pajak kini	<u>101.249.280</u>	-
Dikurangi pajak penghasilan dibayar		
Pasal 23	(69.000.000)	-
Pasal 25	-	-
Utang pajak kini (Catatan 13)	<u>32.249.280</u>	<u>-</u>

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar pengisian SPT Tahunan PPh Badan.

Pajak Tangguhan

Rincian aset pajak tangguhan Grup terdiri dari:

31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)				
1 Januari 2020	Dikreditkan ke	Penghasilan	Penyesuaian	31 Maret 2021
Rp	laporan laba rugi	komprehensif lain	Rp	Rp
Liabilitas imbalan kerja	169.440.731	-	-	169.440.731
31 Desember 2020 (Diaudit)				
1 Januari 2020	Dikreditkan ke	Penghasilan	Penyesuaian	31 Desember 2020
Rp	laporan laba rugi	komprehensif lain	Rp	Rp
Liabilitas imbalan kerja	152.700.413	58.263.036	(23.198.670)	(18.324.048)
				169.440.731

30. LABA PER SAHAM

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Maret 2020 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
<u>Laba</u>		
Laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	16.408.946.125	41.681.581.902
<u>Jumlah Saham</u>		
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba bersih per saham dasar	7.800.760.000	7.800.760.000
Laba Per Saham Dasar	2,10	5,34

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, Perusahaan tidak memiliki efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

31. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

- a. PT Kencana Graha Nusamandiri dan PT Prima Permata Sejahtera adalah pemegang saham utama Perusahaan.
- b. Pihak berelasi yang merupakan entitas yang dikendalikan personil manajemen kunci Perusahaan:
 - PT Langgeng Gemilang Sejahtera
 - PT Graha Tunasmekar
- c. Pihak berelasi yang merupakan entitas asosiasi Perusahaan:
 - PT Arah Sejahtera Abadi
 - PT Brilliant Sakti Persada
 - PT Pluit Propertindo
 - PT Manggala Gelora Perkasa
 - PT Citra Gemilang Nusantara

Transaksi-transaksi dengan Pihak Berelasi

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak berelasi, yang meliputi antara lain:

- a. Sejak tahun 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan Perkantoran TCC Batavia – Tower 1 dengan PT Langgeng Gemilang Sejahtera. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 16 September 2020. Sampai dengan penerbitan laporan keuangan perpanjangan perjanjian masih dalam proses.
- b. Pada 7 Januari 2009, ASA mengadakan perjanjian jasa konsultasi manajemen dengan PNC, untuk memberi jasa konsultasi manajemen. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 31 Desember 2021. Jasa konsultasi manajemen sebesar Rp 134.850.219 untuk periode 31 Maret 2021 dan Rp 644.057.196 untuk periode 31 Desember 2020 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi.
- c. Perusahaan menerima dividen dari CGN, entitas asosiasi, akan tetapi bagian Perusahaan atas rugi CGN sudah melebihi kepentingannya, maka Perusahaan menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut (berdasarkan PSAK No. 15). Dividen yang sudah diterima oleh Perusahaan disajikan pada akun "utang pihak berelasi". Saldo pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing adalah sebesar Rp16.633.832.203 dan Rp 16.173.832.200.

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

32. INFORMASI SEGMENT

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK 5 (revisi 2009) berdasarkan segmen usaha.

Segmen Usaha

Grup melakukan kegiatan usaha sebagai berikut

I. Penjualan dan pendapatan sewa

- Apartemen
- Perkantoran

II. Pendapatan

- Hotel

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)					Konsolidasian Rp
	Perkantoran Rp	Apartemen Rp	Hotel Rp	Tidak dapat dialokasikan Rp	Eliminasi Rp	
Penjualan dan pendapatan usaha	2.759.059.154	-	8.443.059.821	-	-	11.202.118.975
Hasil						
Hasil segmen	2.759.059.154	-	2.697.805.758	-	-	5.456.864.912
Beban penjualan	(156.212.162)	(3.611.520)	(224.667.350)	(1.012.952.522)	-	(1.397.443.554)
Beban umum dan administrasi	(11.107.612.172)	(753.349.806)	(2.419.933.848)	(2.976.497.649)	-	(17.257.393.475)
Beban pajak final	(590.913.180)	-	(5.806.372)	-	-	(596.719.552)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	32.838.604.397	-	-	-	-	32.838.604.397
Pendapatan bunga	2.269.019.781	126.338	640.253	84.026.100	-	2.353.812.472
Beban bunga dan keuangan	(620.357.535)	(2.149.775)	(1.371.960.939)	(108.886.344)	-	(2.103.354.593)
Keuntungan (kerugian) lainnya - neto	(3.514.294.558)	111.092.693	1.128.901	(11.401.535)	-	(3.413.474.499)
Laba (rugi) sebelum pajak	21.877.293.725	(647.892.070)	(1.322.793.597)	(4.025.711.950)	-	15.880.896.108
LAPORAN POSISI KEUANGAN						
Aset segmen	4.818.095.723.082	65.849.386.802	149.706.717.272	1.080.421.913.136	1.434.642.565.076	7.548.716.305.368
Liabilitas segmen	22.243.660.097	9.137.655.205	72.418.381.399	443.135.970.768	16.659.822.696	563.595.490.165
Informasi Lainnya						
Penyusutan	567.074.625	1.773.126	2.603.315.337	46.530.596	-	3.218.693.684

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit) (Lanjutan)

	31 Maret 2020 (Tidak Diaudit)					Konsolidasian Rp
	Perkantoran Rp	Apartemen Rp	Hotel Rp	Tidak dapat dialokasikan Rp	Eliminasi Rp	
Penjualan dan pendapatan usaha	6.519.746.775	61.200.000	7.431.761.585	-	-	14.012.708.360
Hasil						
Hasil segmen	6.519.746.775	61.200.000	1.917.338.948	-	-	8.498.285.723
Beban penjualan	-	(3.368.080)	(143.992.079)	(636.185.272)	-	(783.545.431)
Beban umum dan administrasi	(10.462.681.205)	(938.367.474)	(2.805.469.046)	(2.482.215.794)	-	(16.688.733.519)
Beban pajak final	(575.838.220)	-	(18.062.630)	-	-	(593.900.850)
Kenaikan (penurunan) nilai wajar properti investasi -neto						-
Bagian laba bersih entitas asosiasi	46.918.438.466	-	-	-	-	46.918.438.466
Pendapatan bunga	3.294.785.277	(13.968.981)	-	624.707.960	-	3.905.524.256
Beban bunga dan keuangan	(722.091.821)	(1.303.738)	(1.858.235.717)	(1.913.000)	-	(2.583.544.276)
Keuntungan (kerugian) lainnya - neto	1.904.197.759	16.506.184	2.054	(1.969)	-	1.920.704.028
Laba (rugi) sebelum pajak	46.876.557.031	(879.302.089)	(2.908.418.470)	(2.495.608.075)	-	40.593.228.397
LAPORAN POSISI KEUANGAN						
Aset segmen	4.818.037.934.312	66.021.009.593	165.411.168.971	1.023.532.468.511	1.561.019.657.089	7.634.022.238.476
Liabilitas segmen	42.516.957.122	7.641.108.083	78.907.273.260	447.644.736.621	(2.681.650.670)	574.028.424.416
Informasi Lainnya						-
Penyusutan	565.552.205	26.879.376	2.603.315.337	46.256.706	-	3.242.003.624

33. IKATAN

- a. Akta Kesepakatan Bersama II No. 138 tanggal 24 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., notaris di Jakarta, oleh dan antara Ny. Betty Donna Christina Siahaan (Betty) dan Tn. DR. Tunggul Simanjuntak (Tunggul) (yang dalam hal ini bertindak masing-masing sebagai pemegang dan pemilik hak atas seluruh saham sejumlah 50.000 lembar dalam PT Sinar Bonana Jaya (SBJ)) dan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA) dengan Perusahaan. Betty dan Tunggul setuju dan sepakat untuk menjual seluruh saham dan tagihan yang dimiliki oleh mereka terhadap SBJ kepada Perusahaan dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh Perusahaan dengan harga penjualan masing masing sebesar Rp 5.000.000.000 dan Rp 17.500.000.000. KIJA setuju dan sepakat untuk menjual tagihan miliknya terhadap SBJ kepada Perusahaan dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh Perusahaan sebesar Rp 50.000.000.000. Pembayaran oleh Perusahaan kepada Betty dan Tunggul dilakukan secara bertahap sebanyak 8 kali (dalam PPJB No. 139 tanggal 24 Agustus 2009, pembayaran dilakukan 7 kali, dimana pada pembayaran ketiga dilakukan secara 2 tahap) sesuai dengan pemenuhan kondisi tertentu oleh pihak Betty dan Tunggul. Sedangkan pembayaran kepada KIJA dilakukan secara bertahap sebanyak 5 kali sesuai dengan pemenuhan kondisi tertentu oleh pihak KIJA.

Pada tanggal 15 Desember 2014, Betty dan Tunggul (Pemohon) mengajukan Permohonan Arbitrase No. 640/XII/ARB-BANI/2014 melawan Perusahaan (Termohon) dan Buntario Tigris, SH., S.E., M.H. (selaku turut Termohon) di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), untuk melakukan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli saham dan tagihan PT Sinar Bonana Jaya (SBJ) yang dinyatakan dalam Akta No. 139 tanggal 24 Agustus 2009. Perkara ini telah diputus oleh Mahkamah Arbitrase BANI pada tanggal 4 Februari 2016 dengan putusan menolak seluruhnya permohonan Pemohon. Dengan demikian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham dan Tagihan PT SBJ antara Perusahaan dengan Betty dan Tunggul dinyatakan sah dan masih mengikat kedua belah pihak.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah membayar sebesar Rp 2.850.000.000 kepada Betty dan Tunggul, yang dicatat pada akun piutang lain-lain sebesar Rp 350.000.000 dan akun uang muka investasi sebesar Rp 2.500.000.000 dan sebesar Rp 2.500.000.000 kepada KIJA yang dicatat sebagai bagian piutang lain-lain.

- b. Pada 27 Oktober 2003, PNC mengadakan perjanjian jual beli dengan PT Graha Tunasmekar selaku pemilik tunggal yang sah dan memiliki hak penuh untuk unit yang sedang dibangun, dan merupakan kontraktor dan pengembang rumah susun apartemen "The Peak di Sudirman" (The Peak) yang telah diubah dengan addendum pada tanggal 2 Desember 2004.
- c. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan perkantoran dan apartemen milik Grup sebagai berikut:
1. Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit kepemilikan perkantoran (KPK) dengan PT Bank Central Asia Tbk, PT Bank Victoria International Tbk dan PT Bank CIMB Niaga Tbk.
 2. PNC mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit kepemilikan apartemen (KPA) dengan PT Bank Pan Indonesia Tbk, PT Bank CIMB Niaga Tbk dan PT Bank OCBC NISP Tbk.
 3. TMP mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit kepemilikan apartemen (KPA) dengan PT Bank ICBC Indonesia Tbk.

Dalam perjanjian kerjasama tersebut, Grup menjamin pembayaran jumlah yang terutang atas pembelian unit

perkantoran dan unit apartemen oleh pembeli kepada bank – bank pemberi KPK dan KPA melalui penempatan dana pada bank yang bersangkutan (Catatan 12). Penjaminan ini berlaku sampai dengan Akta Jual beli (AJB) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas unit perkantoran dan unit apartemen tersebut ditandatangani.

- d. Pada tahun 2012, SGK mengadakan perjanjian kerja sama dengan Intercontinental Hotel Group (PT SC Hotels & Resorts Indonesia) untuk pengawasan, pengarahannya dan untuk mengelola Hotel Holiday Inn Express. Perjanjian ini berlaku selama 15 tahun. SGK diwajibkan untuk membayar:
1. Biaya dasar manajemen sebesar persentase tertentu dari pendapatan kotor hotel.
 2. Biaya insentif manajemen sebesar persentase tertentu dari laba operasi kotor yang telah disesuaikan (AGOP).

Pada periode 31 Maret 2021 dan 2020, beban jasa manajemen masing-masing sebesar Rp 981.315.862 dan Rp 1.118.312.670 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 26).

- e. Pada 17 Oktober 2012, Perusahaan menandatangani perjanjian penunjukan pengelolaan Gedung TCC Batavia –Tower 1 kepada PT Langgeng Gemilang Sejahtera. Perjanjian ini telah diperbaharui pada 14 September 2018 dan berlaku sampai dengan 16 September 2020. Sampai dengan penerbitan laporan keuangan perpanjangan perjanjian masih dalam proses.
- f. Pada tanggal 30 Juli 2013 dengan addendum tertanggal 11 April 2014, TMP, entitas anak, melakukan transaksi pembelian tanah dengan PT Equator Paradise, dengan penandatanganan surat pesanan dan/atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas unit-unit kantor oleh PT Eastern Star Capital (ESC), segera setelah didirikannya proyek Capital Square, proses balik nama ke atas nama TMP dan setelah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan. Atas perjanjian ini, TMP, entitas anak, mencatat utang sebesar Rp 70.000.000.000 yang disajikan sebagai bagian dari uang muka penjualan (Catatan 16).
- g. Pada tanggal 2 Desember 2019, PT Greenwood Sejahtera Tbk selaku pemegang Izin Pemanfaatan Ruang menyepakati jumlah nilai konversi sebesar Rp 42.260.447.250 untuk kewajiban pembiayaan dan pembangunan Rumah Susun/Sederhana melalui konversi oleh Pemegang Izin Pemanfaatan Ruang sesuai dengan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 112 Tahun 2019.

34. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN

Selain dari piutang usaha dan utang bank jangka panjang, seluruh jumlah tercatat aset dan liabilitas keuangan yang diakui di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020, telah mendekati nilai wajarnya karena merupakan instrumen keuangan yang berjangka pendek.

Jumlah tercatat utang bank jangka panjang diakui berdasarkan arus kas masa depan yang didiskontokan dengan tingkat bunga pasar yang mencerminkan risiko kredit dengan mengacu pada instrumen keuangan yang serupa. Dengan demikian, jumlah tercatat utang tersebut juga telah mendekati nilai wajarnya.

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

a. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko suku bunga. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direksi.

i. Manajemen risiko mata uang asing

Risiko nilai tukar mata uang asing timbul ketika transaksi dalam mata uang selain mata uang fungsional dari Grup yang terutama disebabkan karena volatilitas atau fluktuasi nilai tukar mata uang asing tersebut. Volatilitas ini menghasilkan pendapatan dan menimbulkan beban yang mempengaruhi pendapatan dan beban Grup.

Kebijakan Grup adalah melakukan pengelolaan dengan cara penyeimbangan arus kas dari aktivitas operasi dan pendanaan dalam mata uang yang sama.

Sebagian besar transaksi Grup dilakukan dalam mata uang Rupiah, demikian juga dengan pembukuannya. Grup mengelola eksposur terhadap mata uang asing dengan mencocokkan, sebisa mungkin, penerimaan dan pembayaran dalam masing-masing individu mata uang. Jumlah eksposur mata uang asing bersih Grup pada tanggal pelaporan diungkapkan dalam Catatan 36.

II. Manajemen risiko kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Grup menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Grup meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi tidak dilakukan serah terima unit yang dijual sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan kembali tersebut. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit dalam bentuk tunai atau bank garansi untuk sewa selama 3 bulan, serta membayar uang muka sewa sebelum masa sewa berlaku.

Grup memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena eksposur risiko kredit. Karena itu, Grup memiliki kebijakan untuk memastikan transaksi dilakukan dengan pelanggan yang memiliki sejarah dan reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara terus menerus untuk mengurangi eksposur risiko kredit. Piutang usaha atas penjualan perkantoran dan apartemen Grup pada tanggal pelaporan sebagian besar merupakan selisih pengakuan pendapatan setelah dikurangi dengan bagian yang telah dibayar oleh pembeli sehingga pembayarannya belum jatuh tempo.

III. Manajemen risiko likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank dan fasilitas pinjaman cadangan dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo liabilitas keuangan.

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan nonderivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak terdiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)							
Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari 1 bulan	1 - 3 bulan	3 bulan - 1 tahun	1 - 5 tahun	Di atas 5 tahun	Jumlah	
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Tanpa bunga							
Utang usaha							
Pihak berelasi	-	-	-	1.163.859.126	-	-	1.163.859.126
Pihak ketiga	-	9.739.297.158	-	-	-	-	9.739.297.158
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	3.659.930.876	-	-	-	3.659.930.876
Biaya yang masih harus dibayar	-	5.495.237.185	-	-	-	-	5.495.237.185
Uang jaminan penyewa	-	423.836.115	-	2.673.625.271	-	-	3.097.461.386
Instrumen tingkat bunga variabel							
Utang bank jangka pendek	11,00%	-	-	14.139.605.734	-	-	14.139.605.734
Utang bank jangka panjang	10,15% - 11%	-	6.000.000.000	63.885.897.420	262.148.937.575	-	332.034.834.995
Jumlah		-	21.658.370.458	81.685.434.030	265.986.421.972	-	369.330.226.460

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit) (Lanjutan)

31 Desember 2020 (Diaudit)						
Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari 1 bulan	1 - 3 bulan	3 bulan - 1 tahun	1 - 5 tahun	Di atas 5 tahun	Jumlah
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanpa bunga						
Utang usaha						
Pihak berelasi	-	-	-	1.163.859.126	-	1.163.859.126
Pihak ketiga	2.946.460.724	-	-	9.936.403.764	-	12.882.864.488
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	3.040.308.892	1.045.447.474	-	4.085.756.366
Biaya yang masih harus dibayar	64.770.285	2.801.110.106	917.281.695	-	-	3.783.162.086
Uang jaminan penyewa	-	359.563.187	-	13.264.016.441	-	13.623.579.628
Instrumen tingkat bunga tetap						
Utang obligasi	14,25%	-	-	-	-	-
Instrumen tingkat bunga variabel						
Utang bank jangka pendek	11,00%	-	-	14.023.886.846	-	14.023.886.846
Utang bank jangka panjang	10,50% - 11,00%	2.585.066.594	7.505.032.049	93.303.471.631	229.403.973.858	-
Jumlah		5.596.297.603	10.665.705.342	111.284.949.064	254.813.700.663	-
						382.360.652.672

Jumlah yang dicantumkan di atas untuk instrumen suku bunga mengambang untuk liabilitas keuangan harus berubah jika perubahan suku bunga mengambang berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

Grup memiliki fasilitas pembiayaan dari bank sebagaimana dijelaskan dalam catatan di bawah ini, yang tidak digunakan untuk mengurangi risiko likuiditas pada 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020.

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
Fasilitas utang dengan jaminan dan tanggal jatuh tempo yang berbeda mulai tahun 2021 dan 2020 yang diperpanjang dengan perjanjian bersama:		
Jumlah yang digunakan	332.034.834.995	332.784.834.995
Jumlah yang belum digunakan	187.965.165.005	187.215.165.005
Jumlah	520.000.000.000	520.000.000.000

IV. Manajemen risiko suku bunga

Grup terpapar risiko suku bunga karena entitas dalam Grup meminjam dana dengan tingkat bunga mengambang. Risiko ini dikelola oleh Grup.

Eksposur Grup terhadap suku bunga dalam liabilitas keuangan dirinci dalam bagian manajemen risiko likuiditas pada catatan ini.

Analisis sensitivitas suku bunga

Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan eksposur suku bunga untuk instrument non-derivatif pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir periode pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan 10 basis poin pada 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal kepada karyawan kunci dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

Jika suku bunga lebih tinggi/rendah masing-masing 40 basis poin dan 10 basis poin dan semua variabel lainnya tetap konstan, maka laba untuk 31 Maret 2021 dan 2020 akan turun/naik masing-masing sebesar Rp 54.662.741 dan Rp 74.025.882. Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur Grup terhadap suku bunga atas pinjamannya dengan suku bunga mengambang.

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas dimana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat mempengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Grup hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional. Dalam beban bunga, keseimbangan optimal antara utang dengan tingkat bunga tetap dan

mengambang ditetapkan di muka. Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan kombinasi yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap. Persetujuan dari Direksi dan Dewan Komisaris harus diperoleh sebelum Grup menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

b. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 4), pinjaman (Catatan 11, 12 dan 17) dan ekuitas pemegang saham induk (Catatan 19, 20 dan 21) dan kepentingan nonpengendali (Catatan 22).

Direksi Grup secara berkala melakukan review struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari review ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Gearing ratio pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2020 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pinjaman	346.174.440.729	346.808.721.841
Kas dan setara kas	<u>(222.425.562.469)</u>	<u>(237.315.872.451)</u>
Pinjaman - neto	123.748.878.260	109.492.849.390
Ekuitas	<u>6.985.120.815.203</u>	<u>6.968.422.353.653</u>
Rasio pinjaman – neto terhadap modal	<u>1,77%</u>	<u>1,57%</u>

36. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

		31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)		31 Desember 2020 (Diaudit)	
		Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp
<u>Aset</u>					
Kas dan setara kas	US\$	780.180	<u>11.368.789.188</u>	1.505.770	<u>21.238.902.462</u>
Jumlah aset			<u>11.368.789.188</u>		<u>21.238.902.462</u>
<u>Liabilitas</u>					
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$	900	13.114.800	900	12.694.509
	EURO	6.300	107.509.500	6.300	87.576.300
Uang jaminan penyewa	US\$	-	<u>-</u>	726.178	<u>10.242.747.952</u>
Jumlah liabilitas			<u>120.624.300</u>		<u>10.343.018.761</u>
Jumlah aset neto			<u>11.248.164.888</u>		<u>10.895.883.701</u>

37. KETIDAKPASTIAN KONDISI EKONOMI

Pandemi Covid-19 yang dimulai pada awal tahun 2020 menimbulkan antara lain perlambatan ekonomi, turut mempengaruhi kegiatan operasi Grup. Besarnya pengaruh tersebut bergantung pada beberapa perkembangan tertentu di masa depan yang belum dapat diprediksi pada saat ini, termasuk lamanya durasi penyebaran Covid-19 dan kebijakan yang diterapkan Pemerintah untuk menanggulangi Covid-19.

Perusahaan mencatat bahwa beberapa penyewa telah mengurangi atau menutup operasi untuk melindungi karyawan dan pelanggan dari penyebaran virus, hal ini konsisten dengan batasan dan pedoman pemerintah. Gangguan ini dapat berdampak pada kolektibilitas sewa dari penyewa kami yang terkena dampak, serta pemulihan aset real estat perusahaan. Walaupun Perusahaan menganggap gangguan ini bersifat sementara, jika terus berlanjut, pandemi Covid-19 dapat berdampak buruk terhadap pendapatan, operasional, kondisi keuangan, dan likuiditas untuk tahun 2020.

Perusahaan menyadari akan tantangan yang timbul dari kejadian ini dan dampak potensial untuk sektor bisnis Grup. Pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, dampak pada kinerja Grup di masa depan belum dapat diperkirakan, namun Manajemen terus meninjau secara berkelanjutan operasi, likuiditas, dan sumber daya, serta melakukan berbagai upaya untuk meminimalkan dampak dari situasi ini.

38. INFORMASI KEUANGAN TERSENDIRI PERUSAHAAN

Informasi keuangan tersendiri entitas induk menyajikan informasi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas, dimana penyertaan saham pada entitas anak dan asosiasi.

Laporan keuangan tersendiri entitas induk disajikan dari halaman 53 sampai dengan 57. Informasi laporan keuangan induk tersendiri mengikuti kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian seperti yang dijelaskan dalam Catatan 2, kecuali untuk investasi pada entitas anak dan asosiasi yang dicatat menggunakan metode ekuitas.

INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I: INFORMASI LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK *)
31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
ASET		
Aset Lancar		
Kas dan setara kas	210.488.916.792	220.265.622.677
Piutang usaha kepada pihak ketiga	35.330.160	55.176.000
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	1.186.545.816	1.644.493.022
Pajak dibayar di muka	1.637.547.311	3.107.030.005
Biaya dibayar di muka dan uang muka	681.153.506	736.628.321
Jumlah Aset Lancar	214.029.493.585	225.808.950.025
Aset Tidak Lancar		
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	2.948.638.168	2.948.638.168
Persediaan – aset real estat	293.042.344.975	293.042.344.975
Uang muka investasi saham	363.595.224.502	346.649.599.502
Investasi pada entitas asosiasi dan anak	4.021.505.431.967	3.999.776.254.843
Properti investasi - nilai wajar	2.032.469.966.965	2.052.128.922.614
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 6.687.180.412 pada 31 Maret 2021 dan Rp 6.120.105.789 pada 31 Desember 2020	37.486.594.481	38.051.669.104
Aset lain-lain	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	6.751.048.201.058	6.732.597.429.206
JUMLAH ASET	6.965.077.694.643	6.958.406.379.231

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.

INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I: INFORMASI LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK *)
31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2020 (Diaudit)
	Rp	Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS		
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang usaha kepada pihak ketiga	761.065.689	761.065.689
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	1.045.447.474	1.045.447.474
Utang pajak	734.135.250	670.027.683
Biaya yang masih harus dibayar	723.647.978	1.059.483.569
Pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	4.989.797.442	5.268.637.054
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	8.254.093.833	8.804.661.469
Liabilitas Jangka Panjang		
Uang jaminan penyewa	2.419.407.124	12.729.561.994
Pendapatan diterima di muka - dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	663.448.984	545.671.692
Utang pihak berelasi	16.633.832.203	16.173.832.200
Liabilitas imbalan pascakerja	10.906.710.146	10.686.911.191
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	30.623.398.457	40.135.977.077
Jumlah Liabilitas	38.877.492.290	48.940.638.546
EKUITAS		
Modal saham - nilai nominal - Rp 100 per saham		
Modal dasar - 23.000.000.000 saham		
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 7.800.760.000 saham	780.076.000.000	780.076.000.000
Tambahan modal disetor	222.442.743.783	222.442.743.783
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	411.856.000	411.856.000
Penghasilan komprehensif lain	2.300.772.105	1.975.256.562
Saldo laba		
Ditentukan penggunaannya	45.000.000.000	45.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya	5.875.968.830.465	5.859.559.884.340
Jumlah Ekuitas	6.926.200.202.353	6.909.465.740.685
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	6.965.077.694.643	6.958.406.379.231

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.

INFORMASI TAMBAHAN**DAFTAR II : INFORMASI LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN ENTITAS INDUK *)
Untuk Tahun Berakhir Pada 31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)**

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) Rp	31 Maret 2020 (Diaudit) Rp
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	2.590.931.617	5.979.405.502
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	-	-
LABA BRUTO	2.590.931.617	5.979.405.502
Beban penjualan	(156.212.162)	-
Beban umum dan administrasi	(11.107.612.186)	(10.462.681.205)
Beban pajak final	(590.913.180)	(575.838.220)
Kerugian dalam penjualan properti investasi	(4.244.130.610)	-
Bagian rugi bersih entitas anak	(5.198.970.784)	(4.654.633.856)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	32.838.604.397	46.918.438.466
Penghasilan bunga	2.269.019.781	3.294.785.277
Beban bunga dan keuangan	(620.357.535)	(722.091.821)
Keuntungan dan kerugian lain-lain-neto	729.836.067	1.904.197.759
LABA SEBELUM PAJAK	16.510.195.405	41.681.581.902
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - NETO	101.249.280	-
LABA PERIODE BERJALAN	16.408.946.125	41.681.581.902
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :		
Pengkukuran kembali atas program imbalan pasti	325.515.543	(179.677.692)
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	16.734.461.668	41.501.904.210

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.

INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR III : INFORMASI LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK *)
Untuk Tahun Berakhir Pada 31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)

			Komponen ekuitas lainnya			Saldo laba		Jumlah ekuitas
	Modal disetor	Tambahan modal disetor	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	Penghasilan komprehensif lain	Ditentukan penggunaannya	Tidak ditentukan penggunaannya	
	Rp	Rp	Rp			Rp	Rp	
Saldo per 1 Januari 2020	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.194.643.680)	1.021.402.169	40.000.000.000	5.912.775.723.336	6.955.533.081.608
Cadangan umum	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah laba rugi bersih dan penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	-	-	(9.713.518)	(169.964.174)	-	41.681.581.902	41.501.904.210
Saldo per 31 Maret 2020	<u>780.076.000.000</u>	<u>222.442.743.783</u>	<u>411.856.000</u>	<u>(1.204.357.198)</u>	<u>851.437.995</u>	<u>40.000.000.000</u>	<u>5.954.457.305.238</u>	<u>6.997.034.985.818</u>
Saldo per 31 Desember 2020	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(338.293.532)	2.313.550.094	45.000.000.000	5.859.559.884.340	6.909.465.740.685
Penyesuaian sehubungan dengan penerapan standar akuntansi baru	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per 1 Januari 2020 setelah penyesuaian	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(338.293.532)	2.313.550.094	45.000.000.000	5.859.559.884.340	6.909.465.740.685
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Jumlah laba rugi bersih dan penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	-	-	2.478.561	323.036.982	-	16.408.946.125	16.734.461.668
Saldo per 31 Desember 2020	<u>780.076.000.000</u>	<u>222.442.743.783</u>	<u>411.856.000</u>	<u>(335.814.971)</u>	<u>2.636.587.076</u>	<u>50.000.000.000</u>	<u>5.870.968.830.465</u>	<u>6.926.200.202.353</u>

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.

INFORMASI TAMBAHAN**DAFTAR IV : INFORMASI LAPORAN ARUS KAS ENTITAS INDUK****Untuk Tahun Berakhir Pada 31 Maret 2021 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2020 (Diaudit)**

	31 Maret 2021 (Tidak Diaudit)	31 Maret 2020 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	2.470.095.785	3.549.680.558
Penerimaan bunga	2.348.411.450	3.385.776.716
Pembayaran kas kepada karyawan	(6.396.920.985)	(6.480.942.585)
Pembayaran pajak penghasilan	(703.511.559)	(149.889.930)
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	<u>(13.506.416.167)</u>	<u>(3.368.418.642)</u>
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	<u>(15.788.341.476)</u>	<u>(3.063.793.883)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dividen entitas asosiasi	6.460.000.000	41.233.250.000
Pencairan deposito berjangka dan rekening yang dibatasi penggunaannya	-	2.565.000.000
Perolehan aset tetap dan properti investasi	15.315.286.364	-
Penempatan uang muka investasi saham	(16.945.625.000)	-
Perolehan aset tetap dan properti investasi	<u>97.538.584</u>	<u>-</u>
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Investasi	<u>4.927.199.948</u>	<u>43.798.250.000</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pembayaran hutang obligasi	-	(72.000.000.000)
Pembayaran bunga obligasi	<u>-</u>	<u>(2.565.000.000)</u>
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	<u>-</u>	<u>(74.565.000.000)</u>
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS		
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(10.861.141.528)	(33.830.543.883)
	1.084.435.643	2.226.039.404
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	<u>220.265.622.677</u>	<u>303.622.070.325</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	<u>210.488.916.792</u>	<u>272.017.565.846</u>

*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.