

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk
DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN DAN INFORMASI TAMBAHAN

PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN 31 DESEMBER 2022 (DIAUDIT)

**PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
DAFTAR ISI**

Halaman

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	48
Daftar II : Informasi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	50
Daftar III : Informasi Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	51
Daftar IV : Informasi Laporan Arus Kas Entitas Induk	52

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN YANG BERAKHIR TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN 31 DESEMBER 2022 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR 30 JUNI 2023 DAN 2022 (TIDAK DIAUDIT)**

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

- | | | | |
|----|--|---|---|
| 1. | Nama
Alamat Kantor

Alamat Domisili/sesuai KTP atau
Kartu Identitas lain
Nomor Telepon
Jabatan | : | Paulus Indra Intan
Gedung TCC Batavia Tower One Lt. 35, Jl. K.H Mas
Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat
Brawijaya Apartemen Unit 2602, RT/RW 005/003 Pulo,
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
021-25984969
Direktur Utama |
| 2. | Nama
Alamat Kantor

Alamat Domisili/sesuai KTP atau
Kartu Identitas lain
Nomor Telepon
Jabatan | : | Dedy Ismunandar Soetiarto
Gedung TCC Batavia Tower One Lt. 35, Jl. K.H Mas
Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat
Jl. Kramat Kwitang III/45 RT 001/006 Kwitang, Senen,
Jakarta Pusat
021-25984969
Direktur |
| 3. | Nama
Alamat Kantor

Alamat Domisili/sesuai KTP atau
Kartu Identitas lain
Nomor Telepon
Jabatan | : | Anita
Gedung TCC Batavia Tower One Lt. 35, Jl. K.H Mas
Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat
Jl. Cempaka Putih Barat 24 No.7 RT/RW 005/007
Cempaka Putih Barat, Cempaka Putih, Jakarta Pusat
021-25984969
Direktur |

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan yang berakhir tanggal 30 Juni 2023 (tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (diaudit) dan untuk periode enam bulan yang berakhir 30 Juni 2023 dan 2022 (tidak diaudit);
2. Laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3.
 - a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - b. Laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 26 Juli 2023




Paulus Indra Intan
 Direktur Utama



Dedy Ismunandar Soetiarto
 Direktur



Anita
 Direktur

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

	Catatan	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2022 (Diaudit) Rp
<u>ASET</u>			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	4	123.666.299.001	78.805.683.622
Piutang usaha - pihak ketiga	5	416.522.948	784.010.772
Piutang lain-lain			
Pihak berelasi	29	-	73.125.000
Pihak ketiga		802.193.137	1.189.939.787
Persediaan	6	1.318.652.316.129	1.293.801.829.024
Pajak dibayar di muka	14a	73.144.417.186	71.352.736.833
Biaya dibayar di muka dan uang muka		6.340.625.400	6.311.281.536
		<u>1.523.022.373.801</u>	<u>1.452.318.606.574</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	293.622.897.288	293.430.247.663
Uang muka investasi saham	31	2.500.000.000	2.500.000.000
Investasi pada entitas asosiasi	7	3.586.456.362.809	3.598.448.227.343
Aset pajak tangguhan	14d	246.982.256	246.982.256
Properti investasi - nilai wajar	8	2.229.410.896.130	2.225.177.645.131
Aset tetap - bersih	9	162.869.586.659	169.288.498.780
Aset lainnya	10	42.083.898.870	44.046.690.611
		<u>6.320.139.262.180</u>	<u>6.336.086.929.952</u>
Jumlah Aset Tidak Lancar			
JUMLAH ASET		<u><u>7.843.161.635.981</u></u>	<u><u>7.788.405.536.526</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
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit) (Lanjutan)

	Catatan	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2022 (Diaudit) Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	11	3.567.502.514	4.328.742.940
Utang usaha pihak ketiga	12	15.254.602.612	10.476.307.544
Utang lain-lain pihak ketiga	13	2.533.821.145	2.712.435.042
Utang pajak	14b	1.291.472.279	1.998.857.492
Biaya masih harus dibayar	15,31	15.687.388.642	6.801.881.481
Uang jaminan penyewa	16	553.255.370	699.910.064
Uang muka penjualan	17	1.576.270.118	1.566.270.118
Pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	17	4.930.784.907	5.377.742.813
Utang bank jangka panjang - yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	18	<u>6.347.209.052</u>	<u>60.886.869.888</u>
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>51.742.306.639</u>	<u>94.849.017.382</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Uang jaminan penyewa	16	2.478.409.662	2.853.633.244
Uang muka penjualan	17	166.080.231.014	162.496.211.864
Pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi yang direalisasi dalam waktu satu tahun	17	1.801.281.260	2.536.053.252
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	18	535.429.628.024	472.384.486.902
Utang pihak berelasi	29	20.543.832.200	19.393.832.200
Liabilitas imbalan pascakerja	19	<u>7.873.242.177</u>	<u>7.280.698.441</u>
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>734.206.624.337</u>	<u>666.944.915.903</u>
Jumlah Liabilitas		<u>785.948.930.976</u>	<u>761.793.933.285</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	20	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		6.890.937.404	6.883.466.322
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	21	55.000.000.000	50.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya		<u>5.933.664.429.475</u>	<u>5.907.349.961.901</u>
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		6.998.485.966.662	6.967.164.028.006
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	22	<u>58.726.738.343</u>	<u>59.447.575.235</u>
Jumlah Ekuitas		<u>7.057.212.705.005</u>	<u>7.026.611.603.241</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u><u>7.843.161.635.981</u></u>	<u><u>7.788.405.536.526</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 Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian
Untuk Periode yang Berakhir Pada 30 Juni 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit)

	Catatan	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) Rp	30 Juni 2022 (Tidak Diaudit) Rp
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	23	26.243.838.131	20.790.114.716
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	24,31	(13.482.383.240)	(10.964.012.184)
LABA BRUTO		12.761.454.891	9.826.102.532
Beban penjualan	25	(1.198.860.396)	(2.831.571.110)
Beban umum dan administrasi	26	(51.604.855.377)	(35.061.399.772)
Beban pajak final	14c	(476.483.943)	(434.234.283)
Beban keuangan		(12.375.900.628)	(4.152.761.946)
Bagian laba bersih Entitas Asosiasi	7	84.300.618.433	74.857.571.498
Penghasilan bunga	27	1.653.961.031	670.059.170
Lain-lain - bersih		(2.463.846.861)	(1.680.280.459)
LABA SEBELUM PAJAK		30.596.087.150	41.193.485.630
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	14c	-	-
LABA PERIODE BERJALAN		30.596.087.150	41.193.485.630
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba (rugi):			
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti		25.697.581	(30.122.147)
Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	7	(20.682.967)	(13.754.842)
JUMLAH LABA RUGI KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		30.601.101.764	41.149.608.641
LABA PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		31.314.467.574	41.743.243.676
Kepentingan Nonpengendali	22	(718.380.424)	(549.758.046)
Jumlah		30.596.087.150	41.193.485.630
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		31.321.938.656	41.607.445.784
Kepentingan Nonpengendali		(720.836.892)	(457.837.143)
Jumlah		30.601.101.764	41.149.608.641
LABA PER SAHAM DASAR	28	4,01	5,35

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian
Untuk Periode yang Berakhir Pada 30 Juni 2023 dan 2022 (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 2022	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(908.066.578)	7.153.134.868	45.000.000.000	5.881.253.237.615	6.935.428.905.688	59.818.760.270	6.995.247.665.958
Laba periode berjalan	-	-	-	-	-	-	41.743.243.676	41.743.243.676	(549.758.046)	41.193.485.630
Penghasilan (Rugi) komprehensif lain	-	-	-	(20.632.264)	(115.165.628)	-	-	(135.797.892)	91.920.903	(43.876.989)
Saldo per 30 Juni 2022	<u>780.076.000.000</u>	<u>222.442.743.783</u>	<u>411.856.000</u>	<u>(928.698.842)</u>	<u>7.037.969.240</u>	<u>45.000.000.000</u>	<u>5.922.996.481.291</u>	<u>6.977.036.351.472</u>	<u>59.360.923.127</u>	<u>7.036.397.274.599</u>
Saldo per 31 Desember 2022	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.505.712.946)	8.389.179.268	50.000.000.000	5.907.349.961.901	6.967.164.028.006	59.447.575.235	7.026.611.603.241
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	-	-
Laba periode berjalan	-	-	-	-	-	-	31.314.467.574	31.314.467.574	(718.380.424)	30.596.087.150
Penghasilan (Rugi) komprehensif lain	-	-	-	(20.682.967)	28.154.049	-	-	7.471.082	(2.456.468)	5.014.614
Saldo per 30 Juni 2023	<u>780.076.000.000</u>	<u>222.442.743.783</u>	<u>411.856.000</u>	<u>(1.526.395.913)</u>	<u>8.417.333.317</u>	<u>55.000.000.000</u>	<u>5.933.664.429.475</u>	<u>6.998.485.966.662</u>	<u>58.726.738.343</u>	<u>7.057.212.705.005</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 30 Juni 2023 dan 2022 (Tidak Diaudit)

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	30 Juni 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	28.809.991.467	20.005.608.576
Pembayaran beban pajak final	(344.371.960)	(684.696.882)
Penerimaan dari pelanggan - bersih	28.465.619.507	19.320.911.694
Penerimaan bunga	1.613.818.999	708.777.751
Pembayaran pajak penghasilan	-	(1.332.229)
Pembayaran kas kepada karyawan	(25.891.708.839)	(25.436.468.977)
Pembayaran kas kepada pemasok dan beban operasional lainnya	(60.359.423.593)	(124.188.670.449)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(56.171.693.926)	(129.596.782.210)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dividen entitas asosiasi	96.271.800.000	31.145.300.000
Perolehan properti investasi	(4.233.251.000)	(8.472.973.315)
Penurunan deposito berjangka dan rekening yang dibatasi penggunaannya	(15.742.264)	(13.226.330)
Perolehan aset tetap	-	(84.691.182)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi	92.022.806.736	22.574.409.173
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan utang bank	17.800.000.000	80.000.000.000
Penerimaan utang dari pihak berelasi	1.223.125.005	924.701.200
Pembayaran utang bank	(9.908.889.996)	(4.898.486.483)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	9.114.235.009	76.026.214.717
KENAIKAN (PENURUNAN) KAS DAN SETARA KAS		
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	44.965.347.819	(30.996.158.320)
	(104.732.440)	(19.176.750)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	78.805.683.622	92.925.401.952
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	123.666.299.001	61.910.066.882

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Greenwood Sejahtera Tbk (“Perusahaan”), didirikan berdasarkan Akta No. 20 tanggal 16 April 1990 yang dibuat di hadapan 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 Pernyataan Keputusan Rapat No. 120 tanggal 24 September 2021 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., notaris di Jakarta Pusat, dalam rangka perubahan anggaran dasar Perusahaan. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0055952.AH.01.02 tanggal 11 Oktober 2021.

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. Saat ini, kegiatan utama Perusahaan adalah pengembangan proyek TCC Batavia serta melakukan investasi pada entitas anak dan asosiasi.

Perusahaan berdomisili di Jakarta Pusat dengan kantor pusat beralamat di Gedung TCC Batavia - Tower 1 Lantai 35, Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat.

Perusahaan tergabung dalam Grup PT Kencana Graha Global.

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, 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 30 Juni 2023, 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.

Susunan Pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	Ang Andri Pribadi
Komisaris Independen	Arie Kusumastuti Maria
Komisaris	Juanto Salim

Direksi

Direktur Utama	Paulus Indra Intan
Direktur Independen	Suherman Anggawinata
Direktur	Dedy Ismunandar Soetiarto Anita

Personil manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi (selain Komisaris dan Direktur Independen). Manajemen kunci memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas utama Perusahaan. Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Komite Audit

Ketua	Arie Kusumastuti Maria
Anggota	Andreas Bahana Poltak Gindo Parluhutan Tampubolon
Sekretaris Perusahaan	Linda Halim
Audit Internal	Erik Kartolo

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan entitas anak ("Grup") pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, masing-masing adalah sebanyak 99 dan 98 orang (tidak diaudit).

f. Penerbitan Laporan Keuangan

Laporan keuangan ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan, pada tanggal 26 Juli 2023.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan-peraturan serta Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK").

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 disusun berdasarkan konsep akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian, dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali seperti yang disebutkan dalam Catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas-aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

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

Grup telah menerapkan sejumlah amandemen dan penyesuaian standar akuntansi yang relevan dengan pelaporan keuangan dan efektif untuk tahun periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 sebagai berikut:

1 Januari 2023

- Amandemen PSAK 1 - "Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang".
- Amendemen PSAK 16 "Aset Tetap" tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan.
- Amendemen PSAK 25 "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi"; dan
- Amendemen PSAK 46 "Pajak Penghasilan tentang Pajak Tanggungan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal".

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 2025 adalah sebagai berikut:

1 Januari 2025

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

Grup sedang mengevaluasi dan belum menentukan dampak dari standar akuntansi yang baru dan diamandemen ini terhadap laporan keuangan konsolidasian.

d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Grup. Kendali diperoleh bila Grup terekspos atau memiliki hak atas timbal balik hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal balik tersebut melalui kekuasaannya atas investee. Dengan demikian, investor mengendalikan investee jika dan hanya jika investor memiliki seluruh hal berikut ini:

- i. Kekuasaan atas investee, yaitu hak yang ada saat ini yang memberi investor kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari investee,
- ii. Eksposur atau hak atas timbal balik hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee, dan
- iii. Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil.

Bila Grup tidak memiliki hak suara atau hak serupa secara mayoritas atas suatu investee, Grup mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam mengevaluasi apakah mereka memiliki kekuasaan atas investee, termasuk:

- i. Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lainnya dari *investee*,
- ii. Hak yang timbul atas pengaturan kontraktual lain, dan
- iii. Hak suara dan hak suara potensial yang dimiliki Grup.

Grup menilai kembali apakah mereka mengendalikan investee bila fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari ketiga elemen dari pengendalian. Konsolidasi atas entitas-entitas anak dimulai sejak Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berhenti pada saat Grup kehilangan pengendalian atas Grup. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban dari entitas anak yang diakuisisi pada tahun tertentu disertakan dalam laporan keuangan konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh kendali sampai tanggal Grup tidak lagi mengendalikan entitas anak tersebut.

Seluruh laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemilik entitas induk dan pada kepentingan non-pengendali ("KNP"), walaupun hal ini akan menyebabkan saldo KNP yang defisit. Bila dipandang perlu, penyesuaian dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak untuk diselaraskan dengan kebijakan akuntansi Grup.

Seluruh saldo akun, transaksi, penghasilan dan beban antar Grup yang signifikan, dan laba atau rugi hasil transaksi dari intra Grup yang belum direalisasi dan dividen dieliminasi pada saat konsolidasi.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk terhadap entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian, dicatat sebagai transaksi ekuitas. Bila kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup menghentikan pengakuan atas aset (termasuk goodwill), liabilitas dan komponen lain dari ekuitas terkait, sementara rugi atau laba yang dihasilkan diakui pada laba rugi. Bagian dari investasi yang tersisa diakui pada nilai wajar.

Transaksi perubahan nilai investasi pada Entitas Anak yang timbul dari penerbitan saham baru oleh Entitas Anak kepada Perusahaan dicatat pada akun "Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak dan dampak transaksi dengan kepentingan non-pengendali" sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

e. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i. akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,
- ii. untuk diperdagangkan,
- iii. akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Aset pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan jangka pendek bila:

- i. akan dilunasi dalam siklus operasi normal,
- ii. untuk diperdagangkan,
- iii. akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv. tidak ada hak tanpa syarat untuk menanggihkan pelunasannya dalam paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

Grup memiliki transaksi dengan pihak berelasi sebagaimana yang didefinisikan dalam PSAK No. 7 "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

g. Instrumen Keuangan

Aset Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori: (a) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, (b) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lainnya, dan (c) aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, usaha, piutang lain-lain, dan aset lainnya-deposito berjangka yang dijamin diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Grup menggunakan 2 (dua) dasar untuk mengklasifikasikan aset keuangan yaitu model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan (SPPI).

Pengujian SPPI

Sebagai langkah pertama dari proses klasifikasi, Grup menilai persyaratan kontraktual keuangan untuk mengidentifikasi apakah mereka memenuhi pengujian SPPI.

Nilai pokok untuk tujuan pengujian ini didefinisikan sebagai nilai wajar dari aset keuangan pada pengakuan awal dan dapat berubah selama umur aset keuangan (misalnya, jika ada pembayaran pokok atau amortisasi premi/diskon).

Elemen bunga yang paling signifikan dalam perjanjian biasanya adalah pertimbangan atas nilai waktu dari uang dan risiko kredit. Untuk membuat penilaian SPPI, Grup menerapkan pertimbangan dan memperhatikan faktor-faktor yang relevan seperti mata uang dimana aset keuangan didenominasikan dan periode pada saat suku bunga ditetapkan.

Sebaliknya, persyaratan kontraktual yang memberikan eksposur lebih dari de minimis atas risiko atau volatilitas dalam arus kas kontraktual yang tidak terkait dengan dasar pengaturan pinjaman, tidak menimbulkan arus kas kontraktual SPPI atas jumlah saldo. Dalam kasus seperti itu, aset keuangan diharuskan untuk diukur pada Fair Value through Profit Loss (FVPL).

Penilaian Model Bisnis

Grup menentukan model bisnisnya berdasarkan tingkat yang paling mencerminkan bagaimana Grup mengelola kelompok atas keuangannya untuk mencapai tujuan bisnisnya.

Model bisnis Grup tidak dinilai berdasarkan masing-masing instrumennya, tetapi pada tingkat portofolio secara agregat yang lebih tinggi dan didasarkan pada faktor-faktor yang dapat diamati seperti:

- Bagaimana kinerja model bisnis dan aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis tersebut dievaluasi dan dilaporkan kepada personil manajemen kunci;
- Risiko yang mempengaruhi kinerja model bisnis (dan aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis tersebut) dan, khususnya, bagaimana cara risiko tersebut dikelola;
- Bagaimana manajer bisnis dikompensasi (misalnya, apakah kompensasi didasarkan pada nilai wajar dari aset yang dikelola atau pada arus kas kontraktual yang tertagih);
- Frekuensi, nilai, dan waktu penjualan yang diharapkan, juga merupakan aspek penting dari penilaian Grup.

Penilaian model bisnis didasarkan pada skenario yang diharapkan secara wajar tanpa mempertimbangkan skenario "worst case" atau "stress case". Jika arus kas setelah pengakuan awal direalisasikan dengan cara yang berbeda dari yang awal diharapkan, Grup tidak mengubah klasifikasi aset keuangan dimiliki yang tersisa dalam model bisnis tersebut, tetapi memasukkan informasi tersebut dalam melakukan penilaian atas aset keuangan yang baru atau yang baru dibeli selanjutnya.

Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual dan persyaratan kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan suku bunga efektif.

Pendapatan bunga dari aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan diakui sebagai "Pendapatan Keuangan". Ketika penurunan nilai terjadi, kerugian penurunan nilai diakui sebagai pengurang dari nilai tercatat aset keuangan dan diakui di dalam laporan keuangan sebagai "Kerugian penurunan nilai".

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui penyisihan untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") untuk seluruh instrumen utang yang tidak dimiliki pada nilai wajar melalui laba rugi. ECL didasarkan pada selisih antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan seluruh arus kas yang diperkirakan akan diterima Grup, didiskontokan dengan SBE awal. Arus kas ekspektasian akan mencakup arus kas dari penjualan agunan atau perbaikan risiko kredit lain yang merupakan bagian dari persyaratan kontraktual.

ECL diakui dalam dua tahap. Untuk eksposur kredit yang belum ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, ECL dilakukan 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 dilakukan untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur eksposur, terlepas dari waktu gagal bayar (ECL sepanjang umur).

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

Liabilitas keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi atau liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan (selain liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi) ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar liabilitas keuangan, yang sesuai pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi langsung diakui dalam laba rugi.

Liabilitas keuangan Grup terdiri dari utang bank, utang usaha, utang lain-lain, biaya masih harus dibayar, uang jaminan penyewa dan utang pihak berelasi diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Pengukuran Selanjutnya

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

Pada tanggal pelaporan, akrual beban bunga dicatat secara terpisah dari pokok pinjaman terkait dalam bagian liabilitas jangka pendek. Keuntungan atau kerugian harus diakui dalam laba rugi ketika liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi SBE.

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan diskonto atau premium atas perolehan dan komisi atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai "Beban Keuangan" dalam laba rugi.

Penghentian Pengakuan

Suatu liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Ketika sebuah liabilitas keuangan ditukar dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama atas persyaratan yang secara substansial berbeda, atau bila persyaratan dari liabilitas keuangan tersebut secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi persyaratan tersebut dicatat sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas keuangan tersebut diakui pada laba rugi.

Reklasifikasi Instrumen Keuangan

Grup diperkenankan untuk melakukan reklasifikasi atas aset keuangan yang dimiliki jika Grup mengubah model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan dan Grup tidak diperkenankan untuk melakukan reklasifikasi atas liabilitas keuangan.

Perubahan model bisnis sifatnya harus berdampak secara signifikan terhadap kegiatan Grup seperti memperoleh, melepaskan, atau mengakhiri suatu lini bisnis. Selain itu, Grup perlu membuktikan adanya perubahan tersebut kepada pihak eksternal.

Yang bukan merupakan perubahan model bisnis adalah: (a) perubahan intensi berkaitan dengan aset keuangan tertentu (bahkan dalam situasi perubahan signifikan dalam kondisi pasar), (b) hilangnya sementara pasar tertentu untuk aset keuangan, dan (c) pengalihan aset keuangan antara bagian dari Grup dengan model bisnis berbeda.

Saling hapus instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui; dan berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Hak saling hapus harus ada pada saat ini daripada bersifat kontingen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan, atau kebangkrutan.

h. Kas dan Setara Kas

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

Setara kas yang dijamin dan dibatasi penggunaannya dicatat sebagai bagian dari akun "Aset Lainnya" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

i. 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.

j. 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.

k. Biaya Dibayar Dimuka dan Uang Muka

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

l. 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.

Pada saat kehilangan pengaruh signifikan atas entitas asosiasi Grup mengukur dan mengakui bagian investasi bersisa pada nilai wajar. Selisih antara nilai tercatat entitas asosiasi dan nilai wajar investasi yang tersisa dan penerimaan dari pelepasan investasi diakui pada laba rugi.

m. 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.

n. Aset Tetap

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:

	<u>Tahun</u>
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.

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.

o. 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.

Biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya. Biaya pinjaman terdiri dari beban bunga dan biaya lainnya yang ditanggung Grup sehubungan dengan peminjaman dana.

p. Kombinasi Bisnis dan Goodwill

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan KNP atas aset bersih yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disertakan dalam beban administrasi.

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Perusahaan mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pihak pengakuisisi mengukur kembali kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi pada nilai wajar tanggal akuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dalam laba atau rugi.

Pada tanggal akuisisi, goodwill awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan jumlah setiap KNP atas selisih jumlah dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut kurang dari nilai wajar aset bersih entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laporan laba rugi sebagai keuntungan dari pembelian dengan diskon setelah sebelumnya manajemen meninjau kembali identifikasi dan nilai wajar dari aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih.

Setelah pengakuan awal, goodwill diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, goodwill yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Perusahaan yang diharapkan akan bermanfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan atas UPK tersebut.

Jika goodwill telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka goodwill yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. Goodwill yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan porsi UPK yang ditahan.

Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepentingan, dimana selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dengan jumlah tercatat aset neto entitas yang diakuisisi diakui sebagai bagian dari akun "Tambahkan Modal Disetor" pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Dalam menerapkan metode penyatuan kepentingan tersebut, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung disajikan seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian.

q. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

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

Jumlah terpulihkan dari suatu aset (baik aset individual maupun UPK) adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajarnya dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya.

Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dianggap mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

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

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

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

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

r. Imbalan Pascakerja

Imbalan kerja jangka pendek

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

Imbalan pascakerja

Grup telah menerapkan PSAK No. 24 "Imbalan Kerja". Penyisihan tersebut diestimasi dengan menggunakan perhitungan aktuarial metode "Projected Unit Credit".

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, Grup telah menerapkan Undang-Undang Cipta Kerja (UUCK) No. 11 Tahun 2020 dan peraturan penerapan terkaitnya PP 35 Tahun 2021 yang diterbitkan di bulan Februari 2021.

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

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

- i) Ketika program amandemen atau kurtailmen terjadi; dan
- ii) Ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi atau imbalan terminasi terkait.

Bunga neto dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto yang digunakan terhadap liabilitas imbalan kerja. Grup mengakui perubahan berikut pada kewajiban obligasi neto pada akun "Beban Umum dan Administrasi" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:

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

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

Grup mengakui pendapatan dengan melakukan analisis transaksi melalui lima langkah model pengakuan pendapatan sebagai berikut:

- i. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Group 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;
- 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.
- biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal

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.

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 akhir periode pelaporan, 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 laba rugi.

Nilai tukar kurs mata uang asing ke dalam Rupiah yang digunakan pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2023	31 Desember 2022
	Rp	Rp
1 USD	15.026	15.731
1 EURO	16.374	16.713

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 konsolidasian.

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.

iii. Pajak Pertambahan Nilai

Pendapatan, beban-beban dan aset-aset diakui neto atas jumlah Pajak Pertambahan Nilai ("PPN") kecuali:

- PPN yang muncul dari pembelian aset atau jasa yang tidak dapat dikreditkan oleh kantor pajak, yang dalam hal ini PPN diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset atau sebagai bagian dari item beban-beban yang diterapkan; dan
- Piutang dan utang yang disajikan termasuk dengan jumlah PPN.

Jumlah PPN Neto yang terpulihkan dari, atau terutang kepada, kantor pajak termasuk sebagai bagian dari piutang atau utang pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

iv. Pajak Final

Sesuai dengan peraturan perpajakan di Indonesia, pajak final dikenakan atas nilai bruto transaksi, dan tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 46: Pajak Penghasilan.

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.

y. **Provisi**

Provisi diakui jika Grup memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang akibat peristiwa masa lalu besar kemungkinannya penyelesaian liabilitas tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap akhir periode pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi kini terbaik. Jika tidak terdapat kemungkinan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi untuk menyelesaikan liabilitas tersebut, provisi dibatalkan.

z. **Pengukuran Nilai Wajar**

Grup mengukur pada pengakuan awal instrumen keuangan, dan aset dan liabilitas yang diakuisisi pada kombinasi bisnis. Grup juga mengukur jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas ("UPK") tertentu berdasarkan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan (fair value less cost of disposal atau "FVLCD"), dan piutang yang tidak dikenakan bunga pada nilai wajar.

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

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

Pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan tersebut harus dapat diakses oleh Grup.

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

Pengukuran nilai wajar dari suatu aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut pada penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaan dan data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, dengan memaksimalkan masukan (input) yang dapat diamati (observable) yang relevan dan meminimalkan masukan (input) yang tidak dapat diamati (unobservable).

Semua aset dan liabilitas yang nilai wajarnya diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan dikategorikan dalam hirarki nilai wajar berdasarkan level masukan (input) paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan sebagai berikut:

- i. Level 1 - Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) dipasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran.
- ii. Level 2 - Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (input) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang dapat diamati (observable) baik secara langsung atau tidak langsung.
- iii. Level 3 - Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (input) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang tidak dapat diamati (unobservable) baik secara langsung atau tidak langsung.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan secara berulang, Grup menentukan apakah terdapat perpindahan antara Level dalam hirarki dengan melakukan evaluasi ulang atas penetapan kategori (berdasarkan level masukan (input) paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan) pada tiap akhir periode pelaporan.

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

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

Grup 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.

Estimasi dan Asumsi

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

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat penyisihan spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Penyisihan spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima memengaruhi jumlah penyisihan atas ECL piutang usaha. 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 memengaruhi masa manfaat ekonomis serta nilai residu dari aset tetap dan karenanya biaya penyusutan masa depan memiliki kemungkinan untuk direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam 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 memengaruhi secara material liabilitas dan beban imbalan pascakerja. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 19.

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 memengaruhi jumlah aset pajak tangguhan, utang pajak dan beban pajak.

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit) (Lanjutan)

Instrumen Keuangan

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup. Nilai tercatat dari aset keuangan dan liabilitas keuangan pada nilai wajar dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 diungkapkan dalam Catatan 32.

4. KAS DAN SETARA KAS

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Kas - Rupiah	63.290.900	117.000.000
Bank		
Rupiah		
PT Bank ICBC Indonesia	27.536.304.274	3.538.699.237
PT Bank Central Asia Tbk	5.339.920.808	6.703.475.121
PT Bank CIMB Niaga Tbk	4.338.309.715	7.564.983.140
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.423.419.982	208.551.464
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.239.467.617	191.954.703
PT Bank Pan Indonesia Tbk	358.538.494	1.512.095.393
PT Ina Perdana Tbk	66.490.806	52.869.473
PT Bank Victoria International Tbk	64.680.364	21.887.485
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	386.299.076	404.894.074
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	11.542.072	12.312.182
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-	887.071
Jumlah	40.764.973.208	20.212.609.343
Setara Kas		
Deposito berjangka		
Rupiah		
PT Bank Victoria International Tbk	72.318.159.767	49.448.154.886
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	11.398.199.242	11.885.497.430
Jumlah	83.716.359.009	61.333.652.316
Jumlah	124.544.623.117	81.663.261.659
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 10)	(878.324.116)	(2.857.578.037)
Bersih	123.666.299.001	78.805.683.622
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun		
Rupiah	3,25% - 6,00%	2,75% - 6,00%
Dolar Amerika Serikat	1,00%	1,00%

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, tidak terdapat saldo kas dan setara kas yang ditempatkan pada pihak berelasi ataupun yang digunakan sebagai jaminan ataupun dibatasi penggunaannya.

5. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

Rincian piutang usaha adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pendapatan		
Hotel	1.381.907.747	1.728.380.949
Sewa	80.315.209	101.329.831
	<u>1.462.222.956</u>	<u>1.829.710.780</u>
Jumlah		
Dikurangi penyisihan penurunan piutang usaha	(1.045.700.008)	(1.045.700.008)
Jumlah	<u><u>416.522.948</u></u>	<u><u>784.010.772</u></u>

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, semua piutang usaha Grup dari pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

Piutang usaha tidak dijamin dan tidak dikenakan bunga.

Rincian saldo piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	293.286.230	171.791.020
Jatuh Tempo		
1 - 30 hari	71.762.018	426.726.798
31 - 60 hari	2.488.242	98.217.562
61 - 90 hari	1.788.050	5.230.016
Lebih dari 90 hari	1.092.898.416	1.127.745.384
	<u>1.462.222.956</u>	<u>1.829.710.780</u>
Jumlah		
Dikurangi penyisihan penurunan piutang usaha	(1.045.700.008)	(1.045.700.008)
Jumlah	<u><u>416.522.948</u></u>	<u><u>784.010.772</u></u>

Mutasi cadangan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Saldo awal	1.045.700.008	473.146.893
Cadangan atas penurunan nilai tahun berjalan	-	572.553.115
Saldo akhir	<u><u>1.045.700.008</u></u>	<u><u>1.045.700.008</u></u>

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

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
<u>Aset lancar</u>		
Bangunan siap dijual - Apartemen The Peak	59.141.154.287	59.141.154.287
Proyek Capital Square	1.255.112.979.981	1.230.255.902.892
Hotel	4.398.181.861	4.404.771.845
Jumlah	<u>1.318.652.316.129</u>	<u>1.293.801.829.024</u>
<u>Aset tidak lancar</u>		
Tanah belum dikembangkan	<u>293.622.897.288</u>	<u>293.430.247.663</u>

Bangunan siap dijual

Apartemen The Peak merupakan sisa unit apartemen siap jual milik PNC, entitas anak.

Aset pengembangan real estat

Aset pengembangan real estat adalah Proyek Capital Square yang merupakan proyek superblok milik TMP yang terdiri dari apartemen, perkantoran dan 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.

Persentase penyelesaian per 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, adalah 53,84% dan 53,16%.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset real estat pada 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp 15.058.165.508 dan Rp 27.979.284.140. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman pada 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar 53,54% dan 65,06%.

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 SGK, entitas anak.

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

Tanah yang Belum Dikembangkan

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, 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:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
PT Sinar Arta Mulya	1.945.517.400	23.967.910.756
PT Berca Hardayaperkasa	1.323.462.792	-
PT Berca Schindler Lifts	1.011.107.033	-
PT Total Bangun Persada	-	78.378.677.633
Jumlah	<u>4.280.087.225</u>	<u>102.346.588.389</u>

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit) (Lanjutan)

Hak legal atas tanah aset real estat sedang dalam pengembangan berupa Hak Guna Bangunan atas nama Grup yang akan jatuh tempo pada tahun 2026 - 2044. Pada tahun 2022, seluruh bidang tanah telah disertifikasi atas nama TMP, entitas anak.

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, tanah TMP seluas 12.969 m² digunakan sebagai jaminan utang bank jangka panjang (Catatan 18).

7. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, 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	30 Juni 2023	31 Desember 2022
			30 Jun 2023	31 Des 2022		(Tidak Diaudit)	(Diaudit)
						Rp	Rp
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	Pusat Perbelanjaan, Apartemen dan Perkantoran	Jakarta	40,00%	40,00%	Kuningan City	1.185.174.709.926	1.187.420.754.955
PT Pluit Propertindo (PP)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	47,17%	47,17%	Emporium Pluit Mall	1.091.201.294.345	1.099.698.245.943
PT Brilliant Sakti Persada (BSP)	Pusat Perbelanjaan dan Hotel	Bandung	30,00%	30,00%	Festival CityLink, Hotel Haris dan Hotel PoP	306.069.995.708	304.644.329.730
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	1.004.010.362.830	1.006.684.896.715
Jumlah						<u>3.586.456.362.809</u>	<u>3.598.448.227.343</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. Akumulasi rugi CGN pada 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp 10.470.355.350 dan Rp 13.038.200.375.

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut :

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)				
	Bagian Penghasilan (Rugi)				
	Saldo awal	Bagian Laba dari Entitas Asosiasi	Bagian Rugi komprehensif lain dari entitas asosiasi	Dividen yang Diterima	Saldo akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
ASA	1.187.420.754.955	13.757.589.039	(3.634.068)	(16.000.000.000)	1.185.174.709.926
PP	1.099.698.245.943	16.991.897.301	(17.048.899)	(25.471.800.000)	1.091.201.294.345
BSP	304.644.329.730	1.425.665.978	-	-	306.069.995.708
CGN	-	-	-	-	-
MGP	1.006.684.896.715	52.125.466.115	-	(54.800.000.000)	1.004.010.362.830
Jumlah	<u>3.598.448.227.343</u>	<u>84.300.618.433</u>	<u>(20.682.967)</u>	<u>(96.271.800.000)</u>	<u>3.586.456.362.809</u>
	31 Desember 2022 (Diaudit)				
	Bagian Rugi				
	Saldo awal	Bagian Laba dari Entitas Asosiasi	Bagian Rugi komprehensif lain dari entitas asosiasi	Dividen yang Diterima	Saldo akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
ASA	1.183.594.099.571	33.665.097.095	(238.441.711)	(29.600.000.000)	1.187.420.754.955
PP	1.062.395.844.548	57.657.906.847	(72.405.452)	(20.283.100.000)	1.099.698.245.943
BSP	303.277.914.891	1.366.414.839	-	-	304.644.329.730
CGN	-	-	-	-	-
MGP	1.020.380.513.438	20.841.182.482	(286.799.205)	(34.250.000.000)	1.006.684.896.715
Jumlah	<u>3.569.648.372.448</u>	<u>113.530.601.263</u>	<u>(597.646.368)</u>	<u>(84.133.100.000)</u>	<u>3.598.448.227.343</u>

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit) (Lanjutan)

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi diatas adalah sebagai berikut :

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Jumlah aset	6.863.786.365.929	6.903.673.571.947
Jumlah liabilitas	<u>(1.499.866.615.674)</u>	<u>(1.491.936.630.578)</u>
Aset bersih	<u>5.363.919.750.256</u>	<u>5.411.736.941.369</u>
Laba netto periode/tahun berjalan	<u>255.661.095.657</u>	<u>168.385.222.791</u>
Laba komprehensif periode/ tahun berjalan	<u>255.615.864.411</u>	<u>166.338.644.286</u>

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.

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 2022 (Diaudit)
	Rp
ASA	3.260.128.234
PP	(11.704.072.132)
BSP	69.564.000.000

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 2023 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	30 Juni 2023 Rp
Tanah	273.298.480.529	-	-	273.298.480.529
Bangunan dan prasarana	188.354.761.299	-	-	188.354.761.299
Aset dalam penyelesaian	164.025.668.498	4.233.250.999	-	168.258.919.497
Jumlah	<u>625.678.910.326</u>	<u>4.233.250.999</u>	<u>-</u>	<u>629.912.161.325</u>
Akumulasi kenaikan nilai wajar	1.599.498.734.805	-	-	1.599.498.734.805
Jumlah Tercatat	<u>2.225.177.645.131</u>			<u>2.229.410.896.130</u>
	1 Januari 2022 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	31 Desember 2022 Rp
Tanah	273.298.480.529	-	-	273.298.480.529
Bangunan dan prasarana	188.354.761.299	-	-	188.354.761.299
Aset dalam penyelesaian	144.696.386.634	19.329.281.864	-	164.025.668.498
Jumlah	<u>606.349.628.462</u>	<u>19.329.281.864</u>	<u>-</u>	<u>625.678.910.326</u>
Akumulasi kenaikan nilai wajar	1.603.469.906.169	(3.971.171.364)	-	1.599.498.734.805
Jumlah Tercatat	<u>2.209.819.534.631</u>			<u>2.225.177.645.131</u>

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit) (Lanjutan)

- Pada 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, perubahan properti investasi, terdiri dari penambahan biaya perolehan dan pengurangan masing-masing sebesar Rp 4.233.250.999 dan Rp 19.329.281.864.
- Properti investasi merupakan bagian dari unit perkantoran TCC Batavia - Tower 1 yang ditujukan untuk disewakan dan area perkantoran yang disewakan di Pluit.
- Sampai dengan 30 Juni 2023, 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 2024.

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, nilai tercatat aset dalam penyelesaian masing-masing meliputi 6,59% dan 6,43% 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 30 Juni 2023 dan 2022, masing-masing sebesar Rp 4.055.398.316 dan Rp 4.405.481.043 (Catatan 23).

Perubahan nilai wajar properti investasi pada tahun 2022 dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sebesar (Rp 3.971.171.364).

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 2022:

Nama proyek	Nilai wajar Rp	Nama Penilai	Tanggal laporan
TCC Batavia Tower	2.058.884.000.000	KJPP Iskandar & Rekan	27 Februari 2023
Capital Square	124.653.645.131	KJPP Iskandar & Rekan	23 Februari 2023
Area perkantoran di Pluit	41.640.000.000	KJPP Rizki Djunaedy & Rekan	21 Maret 2023
Jumlah	<u>2.225.177.645.131</u>		

Tanggal penilaian atas nilai wajar properti investasi adalah tanggal 31 Desember 2022. 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 2022
Tingkat bunga diskonto per tahun	10,53% - 11,16%
Tingkat kenaikan harga	3,00%

Rincian Properti Investasi Grup dan informasi nilai wajar pada 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

	Tingkat 1 Rp	Tingkat 2 Rp	Tingkat 3 Rp	Jumlah Rp
TCC Batavia Tower	-	988.104.000.000	1.070.780.000.000	2.058.884.000.000
Capital Square	-	-	124.653.645.131	124.653.645.131
Area perkantoran di Pluit	-	41.640.000.000	-	41.640.000.000

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

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi pada 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp 1.322.758.212 dan Rp 2.457.790.280. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman pada 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar 4,70% dan 5,72%.

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit) (Lanjutan)

9. ASET TETAP

	1 Januari 2023 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	30 Juni 2023
Biaya perolehan:				
Pemilikan langsung				
Tanah	15.732.219.443	-	-	15.732.219.443
Bangunan	243.197.399.531	-	-	243.197.399.531
Perlengkapan kantor	3.866.820.989	-	-	3.866.820.989
Peralatan kantor	13.162.461.051	-	-	13.162.461.051
Kendaraan	417.382.727	-	-	417.382.727
Jumlah	<u>276.376.283.741</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>276.376.283.741</u>
Akumulasi penyusutan:				
Bangunan	91.160.127.814	6.222.962.528	-	97.383.090.342
Perlengkapan kantor	2.824.707.832	104.868.383	-	2.929.576.215
Peralatan kantor	12.686.825.338	89.822.460	-	12.776.647.798
Kendaraan	416.123.977	1.258.750	-	417.382.727
Jumlah	<u>107.087.784.961</u>	<u>6.418.912.121</u>	<u>-</u>	<u>113.506.697.082</u>
Jumlah Tercatat	<u>169.288.498.780</u>			<u>162.869.586.659</u>
	1 Januari 2022 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	31 Desember 2022 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	3.351.087.719	515.733.270	-	3.866.820.989
Peralatan kantor	12.808.522.269	353.938.782	-	13.162.461.051
Kendaraan	417.382.727	-	-	417.382.727
Jumlah	<u>275.506.611.689</u>	<u>869.672.052</u>	<u>-</u>	<u>276.376.283.741</u>
Akumulasi penyusutan:				
Bangunan	78.714.202.760	12.445.925.054	-	91.160.127.814
Perlengkapan kantor	2.635.332.994	189.374.838	-	2.824.707.832
Peralatan kantor	12.554.003.205	132.822.133	-	12.686.825.338
Kendaraan	408.571.477	7.552.500	-	416.123.977
Jumlah	<u>94.312.110.436</u>	<u>12.775.674.525</u>	<u>-</u>	<u>107.087.784.961</u>
Jumlah Tercatat	<u>181.194.501.253</u>			<u>169.288.498.780</u>

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) Rp	30 Juni 2022 (Tidak Diaudit) Rp
Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 24)	5.190.055.991	5.151.364.296
Beban penjualan (Catatan 25)	51.168.789	63.831.060
Beban umum dan administrasi (Catatan 26)	1.177.687.341	1.169.302.568
Jumlah	<u>6.418.912.121</u>	<u>6.384.497.924</u>

Properti investasi, aset real estat dan aset tetap berupa bangunan hotel 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
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit) (Lanjutan)

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Nilai pertanggungan aset (Catatan 6 dan 8)	3.852.538.088.000	3.852.538.088.000
Jumlah tercatat aset		
Aset tetap	145.896.994.283	151.747.095.881
Properti investasi	2.229.410.896.130	2.225.177.645.131
Aset real estat	1.314.254.134.269	1.478.086.317.146

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

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, tidak terdapat aset tetap yang tidak digunakan sementara dan dihentikan dari penggunaan aktif namun tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, aset tetap berupa tanah dan bangunan digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh dari PT Bank Pan Indonesia dan PT Bank ICBC Indonesia (Catatan 11 dan 18).

Hak legal atas tanah milik PNC, entitas anak, berupa HGB atas nama PT Pluit Propertindo, pihak 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 kepemilikan yang memadai.

Nilai wajar bangunan hotel Grup pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp 284.063.330.000. Penilaian dilakukan oleh KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, penilai independen yang tidak berelasi dengan Grup. Penilaian dilakukan berdasarkan metode pendekatan pendapatan dan pendekatan pasar. Nilai tercatat bangunan hotel pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp 113.631.167.560 dan Rp 118.757.385.640. Nilai wajar dengan pendekatan pendapatan dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar.

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

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Goodwill	39.854.275.909	39.854.275.909
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 4)	878.324.116	2.857.578.037
Deposito berjangka yang dijaminan	1.166.258.929	1.150.516.665
Lain-lain	185.039.916	184.320.000
Jumlah	<u>42.083.898.870</u>	<u>44.046.690.611</u>

Goodwill

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

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (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 dijaminan

TMP, entitas anak, memiliki deposito berjangka yang dijaminan pada PT Bank ICBC Indonesia, pihak ketiga yang dijaminan dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli unit perkantoran dan apartemen oleh Bank yang bersangkutan (Catatan 31).

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 4% dari pendapatan hotel setiap bulan.

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. 1267/CIB/EXT/22 tanggal 26 Oktober 2022 telah setuju untuk memberikan fasilitas dari bank berupa Fasilitas Pinjaman Rekening Koran dengan jumlah maksimal sebesar Rp 15.000.000.000.

Fasilitas tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 27 September 2023. Atas fasilitas tersebut, SGK, entitas anak, dikenakan tingkat bunga sebesar 9,00% per tahun (floating).

Fasilitas pinjaman ini dijamin bersamaan dengan utang bank jangka panjang (Catatan 18).

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, fasilitas ini telah digunakan masing-masing sebesar Rp 3.567.502.514 dan Rp 4.328.742.940.

Biaya bunga masih harus dibayar pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp 1.115.466.272 dan Rp 1.482.810.663 (Catatan 15).

12. UTANG USAHA – PIHAK KETIGA

Rincian dari utang usaha berdasarkan pemasok adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pihak ketiga		
PT Graha Tunasmekar	6.071.715.123	6.071.715.123
PT Sinar Arta Mulia	1.799.603.595	-
PT Berca Hardayaperkasa	1.346.623.390	-
PT Genius Loci Asia	812.053.325	1.218.079.988
PT Berca Schindler Lift	746.841.604	-
PT Perintis Dinamika Sekatama	633.159.368	1.470.194.729
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari utang usaha)	3.844.606.207	1.716.317.704
Subjumlah	<u>15.254.602.612</u>	<u>10.476.307.544</u>

Rincian utang usaha berdasarkan mata uang adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Rupiah	15.137.923.988	10.356.860.075
Dolar Amerika Serikat	13.523.400	14.157.900
Euro	103.155.224	105.289.569
Jumlah	<u>15.254.602.612</u>	<u>10.476.307.544</u>

Tidak ada bunga ataupun jaminan yang secara khusus diberikan oleh Grup sehubungan dengan utang usaha di atas.

13. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pihak berelasi (Catatan 31)		
Pihak ketiga		
PT SC Hotels & Resorts Indonesia	1.488.373.671	879.188.242
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari utang lain-lain)	1.045.447.474	1.833.246.800
Jumlah	<u>2.533.821.145</u>	<u>2.712.435.042</u>

14. PERPAJAKAN

A. Pajak Dibayar di Muka

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pajak pertambahan nilai - bersih		
Entitas Induk	3.066.198.690	2.260.130.863
Perusahaan Anak	62.183.163.884	61.043.966.903
Pajak Final		
Perusahaan	608.729.700	734.105.514
Entitas Anak	7.286.324.912	7.314.533.553
Jumlah	<u>73.144.417.186</u>	<u>71.352.736.833</u>

B. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pajak penghasilan		
Pasal 21	770.795.805	1.421.607.672
Pasal 23	22.011.758	22.677.435
Persewaan dan pengalihan		
Hak atas tanah dan/atau bangunan	17.235.045	38.707.517
Jasa konstruksi	46.660.460	89.386.748
Pajak hotel dan restoran	434.769.211	426.478.120
Jumlah	<u>1.291.472.279</u>	<u>1.998.857.492</u>

C. Beban Pajak Final dan Beban Pajak Penghasilan

Beban pajak final sehubungan dengan penyewaan pada tanggal 30 Juni 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 476.483.943 dan 434.234.283.

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

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit) (Lanjutan)

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) Rp	30 Juni 2022 (Tidak Diaudit) Rp
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	30.596.087.150	41.193.485.630
Pendapatan dividen dari entitas asosiasi (Catatan 7)	96.271.800.000	31.145.300.000
Rugi sebelum pajak entitas anak	12.585.613.186	12.511.311.889
Laba entitas asosiasi (Catatan 7)	<u>(84.300.618.433)</u>	<u>(74.857.571.498)</u>
Laba sebelum pajak - Perusahaan	55.152.881.903	9.992.526.021
Pendapatan yang sudah diperhitungkan atau dibayar pajak final	<u>(55.152.881.903)</u>	<u>(9.992.526.021)</u>
Laba sebelum pajak dari pendapatan yang tidak terutang pajak penghasilan final	<u>-</u>	<u>-</u>
Beban pajak kini	<u>-</u>	<u>-</u>
Dikurangi pajak penghasilan dibayar		
Pasal 23	-	-
Pasal 25	<u>-</u>	<u>-</u>
Utang pajak kini	<u>-</u>	<u>-</u>

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

D. Pajak Tangguhan

Rincian aset pajak tangguhan Grup terdiri dari:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)			
	1 Januari 2023	Dikreditkan ke	Dibebankan ke	30 Juni 2023
	Rp	laba rugi	Penghasilan	Rp
		komprehensif lain		
		Rp	Rp	
Liabilitas imbalan pascakerja	34.106.028	-	-	34.106.028
Penyisihan penurunan piutang usaha	<u>212.876.228</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>212.876.228</u>
Jumlah	<u>246.982.256</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>246.982.256</u>

	31 Desember 2022 (Diaudit)			
	1 Januari 2022	Dikreditkan ke	Dibebankan ke	31 Desember 2022
	Rp	laba rugi	Penghasilan	Rp
		komprehensif lain		
		Rp	Rp	
Liabilitas imbalan pascakerja	40.933.432	(899.715)	(5.927.689)	34.106.028
Penyisihan penurunan piutang usaha	<u>75.007.527</u>	<u>137.868.701</u>	<u>-</u>	<u>212.876.228</u>
Jumlah	<u>115.940.959</u>	<u>136.968.986</u>	<u>(5.927.689)</u>	<u>246.982.256</u>

15. BIAYA MASIH HARUS DIBAYAR

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Biaya Pelayanan Gedung	11.580.991.184	2.401.484.904
Bunga atas utang bank (Catatan 11 dan 18)	1.115.466.272	1.482.810.663
Jasa manajemen	723.081.892	204.004.179
Utilitas	503.333.956	655.787.792
Bonus	262.398.737	358.498.798
Jasa profesional	-	366.875.000
Lain-lain	1.502.116.601	1.332.420.145
Total	15.687.388.642	6.801.881.481

16. UANG JAMINAN PENYEWA

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

17. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Uang muka penjualan

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
<u>Uang muka Penjualan</u>		
Penjualan apartemen	97.656.501.132	94.062.481.982
Penjualan kantor (Catatan 31)	70.000.000.000	70.000.000.000
Jumlah	167.656.501.132	164.062.481.982
Dikurang bagian jangka pendek	(1.576.270.118)	(1.566.270.118)
Bagian jangka panjang	166.080.231.014	162.496.211.864

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

Uang muka titipan pelanggan merupakan penerimaan dari calon pembeli yang masih dapat dibatalkan sewaktu-waktu.

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

Pendapatan diterima dimuka

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pendapatan sewa diterima dimuka	6.732.066.167	7.913.796.065
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	(4.930.784.907)	(5.377.742.813)
Bagian yang direalisasi lebih dari satu tahun	1.801.281.260	2.536.053.252

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

18. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2022 (Diaudit) Rp
PT Bank ICBC Indonesia	278.708.333.231	285.905.982.801
PT Bank Ina Perdana Tbk	225.000.000.000	207.200.000.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	39.299.851.731	41.249.851.731
Jumlah	<u>543.008.184.962</u>	<u>534.355.834.532</u>
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	<u>(1.231.347.886)</u>	<u>(1.084.477.742)</u>
Bersih	541.776.837.076	533.271.356.790
Dikurangi:		
Jatuh tempo dalam satu tahun	<u>(6.347.209.052)</u>	<u>(60.886.869.888)</u>
Bagian jangka panjang - bersih	<u><u>535.429.628.024</u></u>	<u><u>472.384.486.902</u></u>

PT Bank ICBC Indonesia

Pada tanggal 8 Oktober 2015 berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 7, dari Notaris Deni Thanur, S.E., S.H., M.Kn., TMP, entitas anak memperoleh fasilitas kredit Fasilitas Pinjaman Tetap on Installment (PTI) dengan plafon maksimal sebesar Rp 400.000.000.000 dan sub limit fasilitas Letter of Credit (L/C) serta fasilitas Trust Receipt (TR) dengan plafon maksimal AS\$ 6.000.000 dari PT Bank ICBC Indonesia, pihak ketiga, untuk pembangunan konstruksi proyek "Capital Square". Fasilitas tersebut dikenakan tingkat suku bunga sebesar 12,5% per tahun.

Perjanjian kredit tersebut telah beberapa kali diubah, terakhir pada tanggal 23 Juni 2023, berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 018/ICBC-TCT/PTI/IV/2018/PR4, di mana PT Bank ICBC Indonesia telah setuju untuk melakukan restrukturisasi ketiga dengan perubahan jangka waktu fasilitas PTI sampai dengan 20 Februari 2026 dengan tingkat suku bunga sebesar 10,5% per tahun (floating).

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- HGB tanah atas nama TMP, entitas anak, seluas 12.969 m2 terletak di Jalan HR. Muhammad, Surabaya. Dari HGB yang dijamin tersebut telah diroya seluas 276 m2 yang diperuntukkan untuk pelebaran jalan.
- Pembangunan yang akan datang dari Proyek Capital Square.
- Fidusia atas tagihan yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari yang berasal dari proyek Capital Square.
- *Letter of Undertaking* (LOU) dari PT Greenwood Sejahtera Tbk untuk menjamin pembayaran fasilitas utang dan *cost overrun* proyek.

Perjanjian pinjaman mencakup beberapa persyaratan yang mengharuskan TMP, entitas anak, untuk:

- Mempertahankan collateral leverage sebesar 250%;
- Rasio utang terhadap ekuitas Maksimal 1,50x;
- Mempertahankan ekuitas positif minimal Rp 500.600.000.000; dan
- Financial covenant akan direview setiap 3 bulan sekali.

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, TMP telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

PT Bank Pan Indonesia Tbk

Pada bulan September 2012, SGK, entitas anak, 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 42.249.851.731. Jangka waktu pinjaman sampai dengan bulan September 2027 dan harus dikembalikan dengan cicilan bulanan dengan tingkat bunga 9% per tahun (floating).
2. Pinjaman Rekening Koran dengan jumlah maksimum sebesar Rp 15.000.000.000. Jangka waktu pinjaman 12 bulan sampai dengan September 2023 (Catatan 11).

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 9).
- *Fiduciaire Eigendomsoverdracht* (FEO) mesin dan peralatan Hotel Holiday Inn di Jl. Pluit Selatan No. 1, Jakarta Utara dengan nilai Rp 50.000.000.000 (Catatan 9).

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 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, SGK telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

PT Bank INA Perdana Tbk

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit No. 11 tanggal 27 April 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman "Refinancing" pada tanggal 27 April 2022 dengan jumlah pokok yang tidak lebih dari Rp 250.000.000.000. Fasilitas tersebut dikenakan tingkat suku bunga sebesar 9% per tahun yang dihitung dari jumlah baki debet (*outstanding*) fasilitas pinjamannya dengan ketentuan tingkat bunga tersebut dapat berubah dan akan ditinjau setiap saat oleh Bank (*floating rate*). Jangka waktu fasilitas maksimum fasilitas pinjaman yaitu selama 4 (empat) tahun termasuk Masa Tenggang Waktu dan Jangka Waktu Penarikan yang dimulai sejak tanggal Perjanjian sampai dengan Tanggal Akhir. Jangka Waktu Penarikan selama 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal perjanjian.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- 41 Unit kantor TCC Batavia Tower 1 di Jalan K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Kel. Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, atas nama PT Greenwood Sejahtera Tbk dengan total luas 10.039 m2.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain melakukan penarikan modal disetor, mengubah anggaran dasar, struktur modal, pemegang saham dan pengurus, mengubah usaha dan badan hukum, mengajukan permohonan kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang, membubarkan perusahaan serta melakukan penggabungan usaha, pengambilalihan usaha, pemisahan atau peleburan usaha, memberikan pinjaman kepada pihak lain, memperoleh pinjaman uang atau kredit baru dari pihak lain, menggadaikan dan mengalihkan saham, bertindak sebagai penjamin dengan mengikatkan diri sebagai penjamin utang, memberikan garansi atau menjamin harta kekayaan untuk kepentingan pihak lain, menjual dan menyewakan aset, mengalihkan usaha, mengalihkan usaha kepada pihak lain, mengadakan penyertaan modal dan investasi di perusahaan lain, melakukan pembayaran baik pokok, bunga maupun pembayaran lain atas utang Pemegang Saham, melakukan pembelian harta tetap sepanjang tidak mempengaruhi kewajiban Perusahaan kepada Bank, melakukan pembayaran dipercepat atas suatu utang yang belum jatuh tempo, kecuali berhubungan dengan kegiatan usaha Perusahaan dan tidak mempengaruhi kewajiban Perusahaan kepada Bank, melakukan transaksi tidak wajar dengan pihak lain termasuk kepada perusahaan afiliasi atau kepada Pemegang Saham dan harus berdasarkan praktek dan kebiasaan usaha serta prinsip perdagangan yang bebas, mengalihkan dan menyewakan jaminan.

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, Perusahaan telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

19. ESTIMASI LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan mencatat liabilitas imbalan pascakerja berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh KKA Tubagus Syafrial & Amran Nangasan, Aktuaris Independen, masing-masing tertanggal 27 Februari 2023 dan 13 April 2022, di mana disusun menggunakan metode aktuarial "Projected Unit Credit" dan asumsi-asumsi utama sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022</u>
Tingkat pensiun normal	55-56 tahun
Tingkat diskonto per tahun	7,10% - 7,22%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	8,00%-10,00%
Tingkat mortalitas	TMV 2019
Tingkat cacat	10 % TMI IV (2019)
Tingkat pengunduran diri	5% pada umur 26 tahun dan menurun secara linier sampai 0% pada umur 56 tahun

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit) (Lanjutan)

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Saldo awal	7.280.698.441	8.837.012.302
Beban imbalan kerja karyawan tahun berjalan (Catatan 26)	618.241.317	264.483.611
Beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(25.697.581)	(1.275.003.763)
Pembayaran imbalan kerja	-	(545.793.709)
Jumlah	<u>7.873.242.177</u>	<u>7.280.698.441</u>

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

Tabel berikut menyajikan sensitivitas atas kemungkinan perubahan tingkat suku bunga pasar, dengan variabel lain dianggap tetap, terhadap kewajiban imbalan pascakerja dan beban jasa kini, pada tanggal 31 Desember 2022:

	31 Desember 2022	
	Kewajiban imbalan pascakerja	Beban jasa kini dan beban bunga
<u>Tingkat diskonto</u>		
Kenaikan 1%	6.776.959.209	588.463.151
Penurunan 1%	7.847.516.642	717.856.996
<u>Tingkat kenaikan gaji per tahun</u>		
Kenaikan 1%	7.801.090.833	712.864.027
Penurunan 1%	6.806.645.329	591.427.712

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.

20. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 berdasarkan laporan yang disusun oleh PT Adimitra Jasa Korpora, Biro Administrasi Efek, adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan %	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 Masyarakat umum (masing-masing dibawah 5%)	969.000	0,01	96.900.000
	<u>1.599.031.000</u>	<u>20,50</u>	<u>159.903.100.000</u>
Jumlah	<u>7.800.760.000</u>	<u>100,00</u>	<u>780.076.000.000</u>

21. CADANGAN UMUM

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 188 tanggal 30 Juni 2023 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.

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit) (Lanjutan)

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 64 tanggal 29 Juli 2022 dari R.F. Limpele, Sarjana Hukum, notaris di Jakarta Pusat, pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk membentuk cadangan umum sebesar Rp 5.000.000.000.

22. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Keentingan nonpengendali atas aset bersih Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
a. Keentingan nonpengendali atas Aset bersih Entitas Anak		
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	33.826.255.825	34.093.032.272
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	24.961.628.000	25.415.667.142
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	<u>(61.145.482)</u>	<u>(61.124.179)</u>
Jumlah	<u>58.726.738.343</u>	<u>59.447.575.235</u>

Keentingan Nonpengendali atas Laba (Rugi) Komprehensif Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	30 Juni 2022 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
b. Keentingan nonpengendali atas Laba (Rugi) bersih Entitas Anak		
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	(454.039.142)	(199.274.640)
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	(264.319.985)	(350.461.544)
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	<u>(21.297)</u>	<u>(21.862)</u>
Jumlah	<u>(718.380.424)</u>	<u>(549.758.046)</u>

23. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

Rincian penjualan dan pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	30 Juni 2022 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Pendapatan:		
Sewa	4.286.667.046	4.640.119.227
Hotel	<u>21.957.171.085</u>	<u>16.149.995.489</u>
Jumlah	<u>26.243.838.131</u>	<u>20.790.114.716</u>
Jumlah	<u>26.243.838.131</u>	<u>20.790.114.716</u>

Pendapatan dari pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan untuk periode 30 Juni 2023 dan 2022 adalah pendapatan sewa dari PT Meindo Elang Indah masing-masing sebesar Rp 2.062.170.362 dan Rp 2.386.955.732.

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

24. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	30 Juni 2022 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban langsung:		
Penyusutan (Catatan 9)	5.190.055.991	5.151.364.296
Gaji dan tunjangan	2.074.393.345	1.658.367.264
Utilitas	1.790.430.371	1.611.916.709
Lain-lain	4.427.503.533	2.542.363.915
Jumlah	<u>13.482.383.240</u>	<u>10.964.012.184</u>

25. BEBAN PENJUALAN

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	30 Juni 2022 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Komisi	203.818.247	114.836.822
Gaji dan tunjangan	81.088.172	2.170.942.006
Penyusutan (Catatan 9)	51.168.789	63.831.060
Iklan dan promosi	31.308.800	46.204.000
Lain-lain	831.476.388	435.757.222
Jumlah	<u>1.198.860.396</u>	<u>2.831.571.110</u>

26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	30 Juni 2022 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Gaji dan tunjangan	23.085.414.598	21.647.675.696
Sewa dan jasa layanan	9.662.450.077	2.968.976.929
Biaya konversi pembangunan rumah Susun	6.332.055.836	-
Jasa manajemen (Catatan 31)	2.192.874.732	1.670.920.043
Jasa keamanan	1.408.368.078	1.234.996.404
Perbaikan dan pemeliharaan	1.352.903.216	806.733.522
Penyusutan (Catatan 9)	1.177.687.341	1.169.302.568
Beban kantor	984.719.785	1.366.124.540
Jasa profesional	878.539.644	446.553.040
Utilitas	777.318.568	689.612.290
Imbalan pascakerja (Catatan 19)	618.241.317	444.383.942
Asuransi	379.068.059	274.168.616
Lain-lain	2.755.214.126	2.341.952.182
Jumlah	<u>51.604.855.377</u>	<u>35.061.399.772</u>

27. PENGHASILAN BUNGA

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	30 Juni 2022 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Deposito berjangka	1.570.638.019	567.644.306
Jasa giro	83.323.012	102.414.864
Jumlah	<u>1.653.961.031</u>	<u>670.059.170</u>

28. LABA PER SAHAM

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	30 Juni 2022 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
<u>Laba</u>		
Laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<u>31.314.467.574</u>	<u>41.743.243.676</u>
<u>Jumlah Saham</u>		
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba bersih per saham dasar	<u>7.800.760.000</u>	<u>7.800.760.000</u>
Laba Per Saham Dasar	<u>4,01</u>	<u>5,35</u>

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

29. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

- a. PT Kencana Graha Nusamandiri dan PT Prima Permata Sejahtera adalah pemegang saham utama Perusahaan.
- b. PT Karya Multi Makmur adalah pemegang saham minoritas entitas anak, SGK.
- c. Pihak berelasi yang merupakan entitas yang dikendalikan personil manajemen kunci Perusahaan:
 - PT Langgeng Gemilang Sejahtera
 - PT Graha Tunasmekar
- d. 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 tanggal 7 Januari 2009, ASA, entitas asosiasi, mengadakan perjanjian jasa konsultasi manajemen dengan PNC, entitas anak, untuk memberi jasa konsultasi manajemen. Perjanjian ini telah diperpanjang beberapa kali terakhir pada tanggal 13 April 2023 yang berlaku sampai dengan 31 Desember 2023.
- 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 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp 20.543.832.200 dan Rp 19.393.832.200. Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 terdapat

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit) (Lanjutan)

pengembalian modal saham sebesar Rp 1.150.000.000 dan Rp 2.300.000.000 oleh CGN yang dicatat sebagai "Utang pihak berelasi".

d. Piutang lain-lain dari PT Karya Multi Makmur sebesar Rp 73.125.000 pada 31 Desember 2022.

30. INFORMASI SEGMENT

Grup menetapkan segmen berdasarkan unit usahanya secara terpisah guna keperluan pengambilan keputusan mengenai alokasi sumber daya dan penilaian kinerja. Kinerja segmen dievaluasi berdasarkan laba atau rugi operasi dan diukur secara konsisten dengan laba atau rugi operasi pada laporan keuangan konsolidasian.

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:

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)					Konsolidasian Rp
	Perkantoran Rp	Apartemen Rp	Hotel Rp	Tidak dapat dialokasikan Rp	Eliminasi Rp	
Penjualan dan pendapatan usaha	4.055.398.316	231.268.730	21.957.171.085	-	-	26.243.838.131
Hasil						
Hasil segmen	4.055.398.316	231.268.730	8.474.787.845	-	-	12.761.454.891
Beban penjualan	(76.163.606)	(495.469.020)	(467.598.159)	(159.629.611)	-	(1.198.860.396)
Beban umum dan administrasi	(36.511.043.922)	(793.205.167)	(7.162.343.583)	(7.138.262.705)	-	(51.604.855.377)
Beban pajak final	(394.257.647)	(62.606.518)	(19.619.778)	-	-	(476.483.943)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	84.300.618.433	-	-	-	-	84.300.618.433
Pendapatan bunga	1.580.678.870	28.348.324	-	44.933.837	-	1.653.961.031
Beban bunga dan keuangan	(10.187.706.915)	(1.293.304)	(2.015.411.299)	(171.489.110)	-	(12.375.900.628)
Keuntungan (kerugian) lainnya - neto	707.223.040	25.616.378	-	(3.196.686.279)	-	(2.463.846.861)
Laba (rugi) sebelum pajak	43.474.746.569	(1.067.340.577)	(1.190.184.974)	(10.621.133.868)	-	30.596.087.150
LAPORAN POSISI KEUANGAN						
Aset segmen	5.165.656.460.565	63.938.617.756	124.736.707.790	1.486.237.626.302	1.002.592.223.568	7.843.161.635.981
Liabilitas segmen	256.241.986.296	8.736.281.773	48.402.407.456	455.637.588.361	16.930.667.090	785.948.930.976
Informasi Lainnya						
Penyusutan	1.124.578.036	112.486	5.198.331.241	95.890.358	-	6.418.912.121
	30 Juni 2022 (Tidak Diaudit)					Konsolidasian Rp
	Perkantoran Rp	Apartemen Rp	Hotel Rp	Tidak dapat dialokasikan Rp	Eliminasi Rp	
Penjualan dan pendapatan usaha	4.405.481.043	234.638.184	16.149.995.489	-	-	20.790.114.716
Hasil						
Hasil segmen	4.405.481.043	234.638.184	5.185.983.305	-	-	9.826.102.532
Beban penjualan	(143.750)	(11.371.909)	(364.254.035)	(2.455.801.416)	-	(2.831.571.110)
Beban umum dan administrasi	(22.375.794.889)	(534.611.146)	(4.097.265.649)	(8.053.728.088)	-	(35.061.399.772)
Beban pajak final	(393.873.067)	(23.463.816)	(16.897.400)	-	-	(434.234.283)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	74.857.571.498	-	-	-	-	74.857.571.498
Pendapatan bunga	594.788.205	1.198.491	-	74.072.474	-	670.059.170
Beban bunga dan keuangan	(1.264.432.314)	(1.784.680)	(2.377.325.457)	(509.219.495)	-	(4.152.761.946)
Keuntungan (kerugian) lainnya - neto	(1.713.684.615)	10.078.971	23.005.165	320.020	-	(1.680.280.459)
Laba (rugi) sebelum pajak	54.109.912.111	(325.315.905)	(1.646.754.071)	(10.944.356.505)	-	41.193.485.630
LAPORAN POSISI KEUANGAN						
Aset segmen	4.936.923.397.110	65.961.507.510	138.606.240.892	1.316.293.741.376	1.220.094.458.946	7.677.879.345.834
Liabilitas segmen	104.757.126.087	10.927.868.034	58.049.693.706	449.147.535.694	18.599.847.714	641.482.071.235
Informasi Lainnya						
Penyusutan	1.135.910.581	2.360.834	5.155.059.796	91.166.712	-	6.384.497.923

31. 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 pemilihan perkantoran dan apartemen milik Grup sebagai berikut:
1. Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit kepemilikan perkantoran (KPK) dengan PT Bank Central Asia Tbk.
 2. TMP mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit kepemilikan apartemen (KPA) dengan PT Bank Central Asia 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 10). 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, pengarahan 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 30 Juni 2023 dan 2022, beban jasa manajemen masing-masing sebesar Rp 2.192.874.732 dan Rp 1.670.920.043 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 26).

- e. 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 keatas 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 17).
- f. Pada tanggal 19 November 2019, berdasarkan hasil pembahasan perhitungan nilai konversi sesuai dengan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 112 Tahun 2019, tentang Tata Cara Pemenuhan Kewajiban Pembiayaan dan Pembangunan Rumah Susun Murah/Sederhana Melalui Konversi oleh para Pemegang Izin Pemanfaatan Ruang, Perusahaan sebagai pemegang Izin Pemanfaatan Ruang telah menyepakati jumlah nilai konversi sebesar Rp 42.260.447.250 melalui Surat Pernyataan No. 8 tanggal 4 Juni 2021. Nilai konversi

didasarkan oleh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada tahun 2019 sebesar Rp 55.923.000/m² dan luas lahan yang ditunjuk oleh Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) sebesar +/- 24.173 m². Selanjutnya, berdasarkan Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 32/C.47/31.71.07.1003.04.005.K.1.a.b/1/- 1.711.32/2021 tanggal 21 Oktober 2021 memutuskan memberikan izin prinsip konversi kepada Perusahaan sebesar nilai konversi melalui pembangunan fasilitas publik dalam bentuk Pembangunan Rumah Susun Kampung Akuarium Tahap Dua, yang meliputi biaya KJPP dan Konsultan Manajemen untuk Blok A, E dan C, Konstruksi Blok A dan E serta konstruksi lansekap, di mana konstruksi pembangunan Blok A dan E diselesaikan paling lambat pada tanggal 20 Juni 2022 dan serah terima kepada Walikota Jakarta Utara paling lambat bulan Oktober 2022 melalui Berita Acara Serah Terima.

Pada tanggal 14 Maret 2022, berdasarkan Surat No. 024-002/GWS-TCC/DIR/III/2022, Perusahaan melakukan permohonan untuk membangun satu Blok terlebih dahulu atas Rumah Susun Kampung Akuarium, hal tersebut dikarenakan sesuai dengan Surat No. 025-002/GWS-TCC/DIR/III/2022 tanggal 18 Maret 2022 sehubungan dengan kesanggupan Perusahaan untuk mendanai pembangunan konstruksi pembangunan Rumah Susun Kampung Akuarium sebesar Rp 21.500.000.000.

Berdasarkan Surat No. 1105/-1.796.32 tanggal 23 Maret 2022 dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Perusahaan diminta untuk segera menerbitkan Surat Kerjasama dengan PT Prosys Eka Persada sebagai Manajemen Konstruksi dan penunjukkan penyedia jasa konstruksi dengan PT Totalindo Eka Persada.

Selanjutnya, pada tanggal 5 Oktober 2022 berdasarkan surat No. 076-012/GWS- RKA/DIR/X/2022, Perusahaan mengajukan permohonan perubahan tanggal penyerahan fisik bangunan dalam izin prinsip kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta. Dan pada tanggal 13 Oktober 2022, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta mengeluarkan surat keputusan No. 43/C.47/31.71.07.1003.04.005.K.1.a.b/1/-711.32/202 tentang perpanjangan izin prinsip pelaksanaan bentuk konversi, dimana konstruksi pembangunan diselesaikan paling lambat Februari 2023 dan serah terima kepada Walikota Jakarta Utara paling lambat April 2023. Selanjutnya, atas izin prinsip yang telah berakhir tersebut, Perusahaan mengirimkan Surat No. 042-008/GWS-RKA/PRO/III/2023 tanggal 28 Maret 2023 sehubungan dengan permohonan perubahan tanggal penyerahan fisik bangunan dalam izin prinsip pelaksanaan bentuk konversi kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta.

Perusahaan sudah memulai proses konstruksi pembangunan Rumah Susun Kampung Akuarium. Pembangunan Rumah Susun Kampung Akuarium dilaksanakan oleh kontraktor yang penyelesaiannya berdasarkan progress proyek serta nilai proyek tersebut nilainya akan diverifikasi oleh pihak KJPP. (Manajemen Konstruksi yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah).

32. 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 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, telah mendekati nilai wajarnya karena merupakan instrumen keuangan yang berjangka pendek.

Jumlah tercatat piutang lain-lain, aset lainnya, uang jaminan penyewa, utang bank jangka panjang dan utang pihak berelasi 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.

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

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.

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit) (Lanjutan)

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

		30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)		31 Desember 2022 (Diaudit)	
		Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp
<u>Aset Moneter</u>					
Kas dan setara kas	US\$	785.042	11.796.040.390	782.124	12.303.590.757
Jumlah aset			11.796.040.390		12.303.590.757
<u>Liabilitas Moneter</u>					
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$	900	13.523.400	900	14.157.900
	EURO	6.300	103.155.224	6.300	105.289.569
Jumlah Liabilitas Moneter			116.678.624		119.447.469
Jumlah Aset Neto Moneter			11.679.361.766		12.184.143.288

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 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.

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit) (Lanjutan)

30 Juni 2023 (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 ketiga	-	15.241.319.011	-	13.283.601	-	15.254.602.612
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	2.533.821.145	-	-	2.533.821.145
Biaya yang masih harus dibayar	-	15.687.388.642	-	-	-	15.687.388.642
Utang jaminan penyewa	-	553.255.370	-	2.478.409.662	-	3.031.665.032
Instrumen tingkat bunga variabel						
Utang bank jangka pendek 9,00%	-	-	-	3.567.502.514	-	3.567.502.514
Utang bank jangka panjang 9,00% - 10,50%	-	1.350.000.000	7.100.000.000	533.326.837.076	-	541.776.837.076
Jumlah	-	32.831.963.023	9.633.821.145	539.386.032.853	-	581.851.817.021

31 Desember 2022 (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 Pihak ketiga	-	3.119.864.421	-	7.356.443.123	-	10.476.307.544
Utang lain-lain - pihak ketiga	971.571.476	695.416.091	-	1.045.447.475	-	2.712.435.042
Biaya masih harus dibayar	4.046.547.452	358.498.798	2.396.835.231	-	-	6.801.881.481
Utang jaminan penyewa	-	699.910.064	-	2.853.633.244	-	3.553.543.308
Instrumen tingkat bunga variabel						
Utang bank jangka pendek 9,00%	-	-	4.328.742.940	-	-	4.328.742.940
Utang bank jangka panjang 9,00% - 10,50%	2.385.760.698	15.093.351.776	160.085.303.693	459.392.985.437	(103.686.044.814)	533.271.356.790
Jumlah	7.403.879.626	19.967.041.150	166.810.881.864	470.648.509.279	(103.686.044.814)	561.144.267.105

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 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022.

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
Fasilitas utang dengan jaminan dan tanggal jatuh tempo yang berbeda mulai tahun 2023 dan 2022 yang diperpanjang dengan perjanjian bersama:		
Jumlah yang digunakan	552.155.834.532	534.355.834.532
Jumlah yang belum digunakan	217.844.165.468	235.644.165.468
Jumlah	770.000.000.000	770.000.000.000

Grup memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelanjutan.

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 instrumen 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 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 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 30 basis poin dan 40 basis poin dan semua variabel lainnya tetap konstan, maka laba untuk 30 Juni 2023 dan 2022 akan turun/naik masing-masing sebesar Rp 80.165.215 dan Rp 92.575.858. 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.

34. 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 48 sampai dengan 52. 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 *)
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2022 (Diaudit)
	Rp	Rp
ASET		
Aset Lancar		
Kas dan setara kas	88.711.778.081	69.514.705.674
Piutang lain-lain - pihak ketiga	568.559.046	910.872.551
Pajak dibayar di muka	3.066.198.690	2.994.236.377
Biaya dibayar di muka dan uang muka	643.220.806	420.692.772
Jumlah Aset Lancar	92.989.756.623	73.840.507.374
Aset Tidak Lancar		
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2.948.638.168	2.948.638.168
Persediaan	293.622.897.288	293.430.247.662
Uang muka investasi saham	810.671.724.502	749.871.724.502
Investasi pada entitas asosiasi dan anak	3.982.265.079.118	4.006.121.719.946
Properti investasi - nilai wajar	2.056.856.547.063	2.054.978.629.050
Aset tetap - neto	32.467.142.403	33.591.720.440
Jumlah Aset Tidak Lancar	7.178.832.028.542	7.140.942.679.768
JUMLAH ASET	7.271.821.785.165	7.214.783.187.142

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

INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I: INFORMASI LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK *)
30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) Rp	31 Desember 2022 (Diaudit) Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS		
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang usaha - pihak ketiga	761.065.689	761.065.689
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	1.045.447.474
Utang pajak	579.659.687	960.560.518
Biaya yang masih harus dibayar	12.704.885.403	3.072.114.429
Pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	4.758.100.360	5.001.862.997
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	18.803.711.139	10.841.051.107
Liabilitas Jangka Panjang		
Uang jaminan penyewa	2.175.934.662	2.556.158.244
Pendapatan diterima di muka - dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	1.644.048.264	2.536.053.252
Utang pihak berelasi	20.543.832.200	19.393.832.200
Utang Bank	224.485.997.268	207.001.369.863
Estimasi Liabilitas imbalan kerja karyawan	5.682.294.970	5.290.694.470
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	254.532.107.364	236.778.108.029
Jumlah Liabilitas	273.335.818.503	247.619.159.136
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	6.890.937.404	6.883.466.322
Saldo laba		
Ditentukan penggunaannya	55.000.000.000	50.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya	5.933.664.429.475	5.907.349.961.901
Jumah Ekuitas	6.998.485.966.662	6.967.164.028.006
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	7.271.821.785.165	7.214.783.187.142

*) 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 Periode yang Berakhir Pada 30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)**

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) Rp	30 Juni 2022 (Tidak Diaudit) Rp
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	3.750.748.165	4.074.402.726
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	-	-
LABA BRUTO	3.750.748.165	4.074.402.726
Beban penjualan	(76.163.606)	(143.750)
Beban umum dan administrasi	(36.511.043.922)	(22.375.794.889)
Beban pajak final	(394.257.647)	(393.873.067)
Bagian rugi bersih entitas anak	(11.855.628.845)	(12.035.590.118)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	84.300.618.433	74.857.571.498
Penghasilan bunga	1.580.678.870	594.788.205
Beban bunga dan keuangan	(10.187.706.914)	(1.264.432.314)
Keuntungan dan kerugian lain-lain-neto	707.223.040	(1.713.684.615)
LABA SEBELUM PAJAK	31.314.467.574	41.743.243.676
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - NETO	-	-
LABA PERIODE BERJALAN	31.314.467.574	41.743.243.676
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :		
Pengkukuran kembali atas program imbalan pasti	7.471.082	(135.797.892)
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	31.321.938.656	41.607.445.784

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

INFORMASI TAMBAHAN**DAFTAR III : INFORMASI LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK *)****Untuk Periode yang Berakhir Pada 30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)**

	Komponen ekuitas lainnya							Jumlah ekuitas
	Modal disetor	Tambahkan modal disetor	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	Bagian penghasilan		Saldo laba		
				komprehensif lain atas entitas asosiasi	Penghasilan komprehensif lain	Ditentukan penggunaannya	Tidak ditentukan penggunaannya	
Rp	Rp	Rp			Rp	Rp	Rp	
Saldo per 1 Januari 2022	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(908.066.578)	7.153.134.868	45.000.000.000	5.881.253.237.615	6.935.428.905.688
Laba tahun berjalan	-	-	-	-	-	-	41.743.243.676	41.743.243.676
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	(20.632.264)	(115.165.628)	-	-	(135.797.892)
Saldo per 30 Juni 2022	<u>780.076.000.000</u>	<u>222.442.743.783</u>	<u>411.856.000</u>	<u>(928.698.842)</u>	<u>7.037.969.240</u>	<u>45.000.000.000</u>	<u>5.922.996.481.291</u>	<u>6.977.036.351.472</u>
Saldo per 31 Desember 2022	<u>780.076.000.000</u>	<u>222.442.743.783</u>	<u>411.856.000</u>	<u>(1.505.712.946)</u>	<u>8.389.179.268</u>	<u>50.000.000.000</u>	<u>5.907.349.961.901</u>	<u>6.967.164.028.006</u>
Saldo per 1 Januari 2022 setelah penyesuaian	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.505.712.946)	8.389.179.268	50.000.000.000	5.907.349.961.901	6.967.164.028.006
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Laba tahun berjalan	-	-	-	-	-	-	31.314.467.574	31.314.467.574
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	(20.682.967)	28.154.049	-	-	7.471.082
Saldo per 30 Juni 2023	<u>780.076.000.000</u>	<u>222.442.743.783</u>	<u>411.856.000</u>	<u>(1.526.395.913)</u>	<u>8.417.333.317</u>	<u>55.000.000.000</u>	<u>5.933.664.429.475</u>	<u>6.998.485.966.662</u>

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

INFORMASI TAMBAHAN**DAFTAR IV : INFORMASI LAPORAN ARUS KAS ENTITAS INDUK****Untuk Periode yang Berakhir Pada 30 Juni 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)**

	30 Juni 2023 (Tidak Diaudit)	30 Juni 2022 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	5.024.548.412	3.889.769.665
Penerimaan bunga	1.540.536.838	633.506.786
Pembayaran kas kepada karyawan	(15.875.448.662)	(15.441.160.309)
Pembayaran pajak penghasilan	(239.506.720)	(403.728.138)
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	(11.892.669.417)	(6.241.857.738)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	<u>(21.442.539.549)</u>	<u>(17.563.469.734)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dividen entitas asosiasi	96.271.800.000	32.295.300.000
Penerimaan pengembalian investasi saham	2.300.000.000	-
Penempatan uang muka investasi saham	(61.950.000.000)	(133.010.000.000)
Perolehan aset tetap dan properti investasi	(1.877.918.013)	(72.993.000)
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	<u>34.743.881.987</u>	<u>(100.787.693.000)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan utang bank	17.484.627.405	80.000.000.000
Pembayaran bunga utang bank	(9.730.150.000)	(447.500.000)
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	<u>7.754.477.405</u>	<u>79.552.500.000</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) KAS DAN SETARA KAS		
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	21.055.819.843	(38.798.662.734)
	(1.858.747.436)	572.601.249
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	<u>69.514.705.674</u>	<u>86.766.249.130</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	<u>88.711.778.081</u>	<u>48.540.187.645</u>

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