

PT GRAHA MITRA ASIA Tbk

**LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN SERTA
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/**

***FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEARS THEN ENDED
AND INDEPENDENT AUDITORS' REPORT***

(MATA UANG RUPIAH/RUPIAH CURRENCY)

PT GRAHA MITRA ASIA Tbk

LAPORAN KEUANGAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023 SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN (Mata Uang Rupiah)	FINANCIAL STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023 AND FOR THE YEAR THEN ENDED AND INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (Rupiah Currency)
--	--

Daftar Isi / Table of Contents

Halaman / Pages

Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Posisi Keuangan	1 - 2	<i>Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	3	<i>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas	4	<i>Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas	5	<i>Statement of Cash Flow</i>
Catatan atas Laporan Keuangan	6- 64	<i>Notes to the Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN
PT GRAHA MITRA ASIA Tbk
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

**DIRECTORS' STATEMENT
RELATING TO THE RESPONSIBILITY FOR
THE FINANCIAL STATEMENTS
PT GRAHA MITRA ASIA Tbk
AS OF DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEARS
THE ENDED**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

We, the undersigned:

Nama	Ivan Darmanto	Name
Alamat kantor	Sovereign Plaza Lt. 5A Jl. TB Simatupang No.36 Cilandak Jakarta Selatan	Office address
Alamat domisili	Jl. Dermaga No 43 RT 001 RW 003 Balekambang, Kramat Jati, Jakarta Timur	Domicile address
Nomor telepon	(021) 29400130	Telephone number
Jabatan	Direktur Utama	Position
Nama	Edy Abdul Malik	Name
Alamat kantor	Sovereign Plaza Lt. 5A Jl. TB Simatupang No.36 Cilandak Jakarta Selatan	Office address
Alamat domisili	TM Meruya Ilir Blok F10/1 RT 008 RW 011 Meruya Utara, Kembangan, Jakarta Barat	Domicile address
Nomor telepon	(021) 29400130	Telephone number
Jabatan	Direktur	Position

Menyatakan bahwa:

State that:

- Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Graha Mitra Asia Tbk ("Perusahaan");
 - Laporan keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
 - Semua informasi dalam laporan keuangan Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar; dan
 - Laporan keuangan Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
 - Bertanggungjawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan.
- Responsible for the preparation and presentation of PT Graha Mitra Asia Tbk ("the Company") financial statements;*
 - The financial statements of the Company have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
 - All information contained in the financial statements of the Company have been completed and properly disclosed; and*
 - The financial statements of the Company do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material fact;*
 - Responsible for Company's internal control system.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Thus this statement is made truthfully.

Jakarta, 13 Maret 2024/ March 13, 2024



PT GRAHA MITRA ASIA Tbk
Gedung Sovereign Plaza Lt. 5A Jl. TB. Simatupang Kav. 36, Cilandak Barat, Cilandak, Jakarta Selatan 12430
Telp. 021 29 400150 / 021 29 400 130 Fax. 021 29 400174

Ivan Darmanto
Direktur Utama/President Director

Edy Abdul Malik
Direktur/Director

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

No.: 00021/2.1318/AU.1/03/1573-5/1/III/2024

**Pemegang Saham, Komisaris, dan Direksi
PT Graha Mitra Asia Tbk**

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Graha Mitra Asia Tbk ("Perusahaan") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Graha Mitra Asia Tbk tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

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

Hal Audit Utama

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

Kami telah memenuhi tanggung jawab kami yang dijelaskan dalam Tanggung Jawab Auditor atas Audit Laporan Keuangan bagian dari laporan kami, termasuk dalam kaitannya dengan hal-hal tersebut. Oleh karena itu, audit kami mencakup pelaksanaan prosedur yang dirancang untuk menanggapi penilaian kami atas risiko salah saji material dalam laporan keuangan. Hasil prosedur audit kami, termasuk prosedur yang dilakukan untuk menangani hal-hal di bawah ini, memberikan dasar bagi opini audit kami atas laporan keuangan terlampir.

**The Stockholders, Commissioners, and Directors
PT Graha Mitra Asia Tbk**

Opinion

We have audited the accompanying financial statements of PT Graha Mitra Asia Tbk (the "Company"), which consist of the statement of financial position as of December 31, 2023, as well as the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year ended that date, as well as the notes to the financial statements, including a summary of material accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Graha Mitra Asia Tbk as of December 31, 2023, and its financial performance and cash flows for the year then ended in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

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

Key Audit Matters

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

We have fulfilled our responsibilities described in the Auditor's Responsibility for the Audit of Financial Statements section of our report, including in relation to these matters. Accordingly, our audit includes performing procedures designed to respond to our assessment of the risks of material misstatement in the financial statements. The results of our audit procedures, including the procedures performed to address the matters below, provide the basis for our audit opinion on the accompanying financial statements.



leading edge alliance
innovation • quality • excellence

Joachim Adhi Piter Poltak & Rekan

Registered Public Accountant & Business Advisers

Graha Mandiri 24th Floor
Jl. Imam Bonjol 61
Jakarta Pusat 10310
Telp. : (+6221) 392 7208, 2301058
Fax : (+6221) 392 7192
Website : www.lea-id.com
License No : 679/KM.1/2020

Hal Audit Utama (lanjutan)

1. Pengakuan pendapatan

Lihat Catatan 2.t untuk kebijakan akuntansi yang berkaitan dengan pengakuan pendapatan dan Catatan 26 untuk pengungkapan yang relevan.

Selama tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan mengakui total pendapatan sebesar Rp45.421 juta (31 Desember 2022: Rp18.347 juta).

Pengakuan pendapatan dianggap sebagai hal audit utama mengingat risiko bahwa manajemen dapat mengesampingkan kontrol untuk secara sengaja mengakui pendapatan untuk mencapai target keuangan, baik melalui penyesuaian estimasi pada akhir periode atau pencatatan transaksi fiktif dalam bisnis.

Kami melakukan prosedur berikut sehubungan dengan pengakuan pendapatan:

- Menilai kesesuaian kebijakan akuntansi pengakuan pendapatan Perusahaan dengan mempertimbangkan persyaratan standar akuntansi yang relevan;
- Menilai desain dan implementasi, dan menguji efektivitas operasi pengendalian Perusahaan, termasuk pengendalian anti-kecurangan, atas pengakuan
- Memeriksa sampel transaksi penjualan yang terjadi sebelum dan sesudah akhir periode untuk menilai apakah pendapatan telah diakui dalam periode akuntansi yang benar;
- Mengembangkan ekspektasi pendapatan periode berjalan berdasarkan informasi analisis tren, dengan mempertimbangkan volume penjualan, harga rata-rata, dan pemahaman kami tentang setiap segmen pasar. Kami kemudian membandingkan ekspektasi ini dengan pendapatan aktual dan, jika relevan, menyelesaikan pertanyaan dan pengujian lebih lanjut;
- Memperoleh pemahaman tentang sifat kontrak pendapatan yang digunakan oleh Perusahaan untuk setiap aliran pendapatan yang signifikan, menguji sampel kontrak penjualan yang representatif untuk mengonfirmasi pemahaman kami dan menilai apakah penerapan persyaratan PSAK 72 oleh manajemen telah sesuai dengan standar akuntansi;
- Mempertimbangkan kecukupan pengungkapan dalam laporan keuangan Perusahaan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku.

2. Penilaian persediaan

Lihat Catatan 2.h untuk kebijakan akuntansi yang berkaitan dengan persediaan dan Catatan 6 untuk pengungkapan yang relevan.

Selama tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, saldo persediaan Perusahaan sebesar Rp118.261 juta (31 Desember 2022: Rp95.840 juta).

Key Audit Matters (continued)

1. Revenue recognition

See Note 2.t for accounting policies relating to revenue recognition and Note 26 for relevant disclosures.

During the year ended December 31, 2023, the Company recognized total revenue of Rp45,421 million (December 31, 2022: Rp18,347 million).

Revenue recognition is considered a key audit matter given the risk that management may override controls to knowingly recognize revenue to achieve financial targets, either through adjusting estimates at the end of the period or recording fictitious transactions in the business.

We performed the following procedures with respect to revenue recognition:

- Assessed the appropriateness of the Company's revenue recognition accounting policies by considering the requirements of the relevant accounting standards;
- Assessed the design and implementation of, and tested the operating effectiveness of the Company's controls, including anti-fraud controls, over revenue
- Inspected a sample of sales transactions that occur before and after the end of the period to assess whether revenue was recognized in the correct accounting period;
- Develop current period revenue expectations based on trend analysis information, taking into account sales volume, average price and our understanding of each market segment. We then compare these expectations with actual earnings and, where relevant, complete further inquiries and testing;
- Obtained an understanding of the nature of the revenue contracts used by the Company for each significant revenue stream, tested a representative sample of sales contracts to confirm our understanding and assess whether management's application of the requirements of PSAK 72 is in accordance with accounting standards;
- Considered the adequacy of disclosure in the Company's financial statements in accordance with applicable accounting standards.

2. Inventory valuation

See Note 2.h for accounting policies relating to inventory and Note 6 for relevant disclosures.

During the year ended December 31, 2023, the Company's inventory balance was Rp118,261 million (December 31, 2022: Rp95,840 million).



Hal Audit Utama (lanjutan)

2. Penilaian persediaan (lanjutan)

Persediaan diakui sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersihnya dan, jika diperlukan, dibuat penyisihan untuk persediaan usang dan persediaan yang lambat pergerakannya. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang. Kami mempertimbangkan penilaian persediaan sebagai hal audit utama karena signifikansi nilai persediaan terhadap jumlah aset serta perusahaan tidak mencatat penyisihan maupun penurunan nilai atas persediaan.

Kami melakukan prosedur berikut sehubungan dengan penilaian persediaan:

- Meninjau kebijakan dan prosedur persediaan Perusahaan, dengan fokus pada setiap perubahan kebijakan dan prosedur selama periode berjalan;
- Mengevaluasi tidak adanya penyisihan persediaan yang ditetapkan dengan meninjau sifat persediaan yang dipilih dan mendiskusikan dengan manajemen dasar penilaian kecukupan penyisihan persediaan;
- Meninjau kondisi fisik persediaan terutama pada persediaan yang masih dalam penyelesaian dan yang telah siap dijual;
- Menilai nilai realisasi bersih untuk persediaan tertentu dengan membandingkan jumlah tercatat dengan harga jual rumah setelah akhir periode;
- Mempertimbangkan kecukupan pengungkapan dalam laporan keuangan Perusahaan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan tahun 2023, tetapi tidak termasuk laporan keuangan dan laporan auditor-kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

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

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

Key Audit Matters (continued)

2. Inventory valuation (continued)

Inventories are recognized at the lower of cost and net realizable value and, if necessary, provision is made for obsolete and slow moving inventories. Cost is determined using the weighted average method. We consider inventory valuation as a key audit matter due to the significance of inventory value to total assets and the company does not record any allowance for or impairment of inventory.

We performed the following procedures with respect to inventory valuation:

- *Reviewed the Company's inventory policies and procedures, focusing on any changes to policies and procedures during the current period;*
- *Evaluated the absence of a designated inventory allowance by reviewing the nature of the selected inventory and discussing with management the basis for assessing the adequacy of the inventory allowance;*
- *Reviewed the physical condition of inventories, especially inventories that are still in progress and ready for sale;*
- *Assessed the net realizable value of certain inventories by comparing the carrying amount with the selling prices of the houses after the period end;*
- *Reviewed the adequacy of disclosure in the Company's financial statements in accordance with applicable accounting standards.*

Other Information

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

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

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

✓



leading edge alliance
innovation • quality • excellence

Joachim Adhi Piter Poltak & Rekan

Registered Public Accountant & Business Advisers

Graha Mandiri 24th Floor
Jl. Imam Bonjol 61
Jakarta Pusat 10310
Telp. : (+6221) 392 7208, 2301058
Fax : (+6221) 392 7192
Website : www.lea-id.com
License No : 679/KM.1/2020

Informasi Lain (lanjutan)

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

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

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

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan

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

Other Information (continued)

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

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

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

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

↓

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (lanjutan)

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Perusahaan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (continued)

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*

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





leading edge alliance
innovation • quality • excellence

Joachim Adhi Piter Poltak & Rekan

Registered Public Accountant & Business Advisers

Graha Mandiri 24th Floor
Jl. Imam Bonjol 61
Jakarta Pusat 10310
Telp. : (+6221) 392 7208, 2301058
Fax : (+6221) 392 7192
Website : www.lea-id.com
License No : 679/KM.1/2020

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (lanjutan)

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (continued)

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

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

KANTOR AKUNTAN PUBLIK/REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS JOACHIM ADHI PITER POLTAK DAN REKAN



00021



Ryanto Piter, CA, CPA
NRAP : AP.1573 / Licence No: AP.1573

13 Maret 2024 / March 13, 2024

	Catatan/ Notes	2023	2022	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan bank	4	11.637.271.431	1.621.935.229	Cash and bank
Piutang usaha				Account receivables
Pihak ketiga	5	1.112.704.913	178.192.000	Third parties
Persediaan	6	118.260.602.786	95.840.237.949	Inventories
Uang muka	7	350.095.000	-	Advances
Biaya dibayar di muka	8	3.738.772.368	2.283.692.954	Prepaid expenses
Pajak dibayar dimuka	14a	1.919.467.046	-	Prepaid tax
Aset lancar lainnya	9	-	2.654.224.359	Other current assets
Jumlah Aset Lancar		137.018.913.544	102.578.282.491	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Tanah yang belum dikembangkan	10	141.503.479.905	51.910.506.557	Undeveloped land
Aset tetap - bersih	11	3.106.239.464	3.270.707.660	Fixed assets - net
Aset pajak tangguhan	14e	14.055.917	4.849.092	Deferred tax assets
Aset takberwujud - bersih	12	110.116.133	152.741.733	Intangible Assets - net
Dana yang dibatasi penggunaannya	13	14.784.083.865	8.120.642.105	Restricted funds
Jumlah Aset Tidak Lancar		159.517.975.284	63.459.447.147	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		296.536.888.828	166.037.729.638	TOTAL ASSETS

	Catatan/ Notes	2023	2022	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				SHORT-TERM LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	15	-	1.310.565.555	Short term bank loan
Utang usaha				Trade payable
Pihak ketiga	16	916.000.000	-	Third party
Utang pajak	14b	821.484.557	1.140.708.220	Tax payable
Uang muka pelanggan	17	31.326.661.988	25.761.309.163	Customers advanced
Dana titipan	18	1.028.325.267	37.610.385	Deposit fund
Biaya yang masih harus dibayar	19	132.087.771	231.560.303	Accrued payable
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Current portion of long-term liabilities:
Utang bank	20	6.211.036.595	924.999.996	Bank loan
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		40.435.596.178	29.406.753.622	Total Short-Term Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				LONG-TERM LIABILITIES
Utang lain-lain				Other liabilities
Pihak berelasi	21	-	3.519.419.265	Related party
Bagian liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Long term portion of long term liabilities net of current maturities:
Utang bank	20	26.978.793.257	14.628.182.238	Bank loan
Liabilitas imbalan pascakerja	22	63.890.530	22.041.327	Employee benefit liability
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		27.042.683.787	18.169.642.830	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		67.478.279.965	47.576.396.452	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham				Capital stock
Modal dasar -				Authorized capital -
18.111.200.000 lembar saham				18,111,200,000 shares
dengan nilai nominal Rp25				with par value Rp25
pada 31 Desember 2023				on December 31, 2023
dan 31 Desember 2022				and December 31, 2022
Modal ditempatkan dan disetor penuh -				Issued and fully paid up capital -
5.727.801.059 lembar saham				5,727,801,059 shares
pada 31 Desember 2023 dan				on December 31, 2023 and
4.527.800.000 lembar saham				4,527,800,000 shares
pada 31 Desember 2022	23	143.195.026.475	113.195.000.000	on December 31, 2022
Tambahan modal disetor	24	74.157.263.592	-	Additional paid in capital
Saldo laba	25			Retained earning
Telah ditentukan penggunaannya		300.000.000	200.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		11.410.909.781	5.068.720.896	Unappropriated
Penghasilan komprehensif lainnya		(4.590.985)	(2.387.710)	Other comprehensive income
JUMLAH EKUITAS		229.058.608.863	118.461.333.186	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		296.536.888.828	166.037.729.638	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

PT GRAHA MITRA ASIA Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT GRAHA MITRA ASIA Tbk
STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
PENDAPATAN USAHA	26	45.420.658.133	18.346.844.372	REVENUE
BEBAN POKOK PENJUALAN	27	26.425.230.709	8.919.382.698	COST OF SALES
LABA KOTOR		18.995.427.424	9.427.461.674	GROSS PROFIT
Beban penjualan	28	2.150.970.747	1.324.670.451	Sales expense
Beban umum dan administrasi	29	5.442.221.179	2.921.218.538	General and administrative expenses
LABA USAHA		11.402.235.498	5.181.572.685	OPERATING PROFIT
Penghasilan keuangan	30	28.451.046	17.524.083	Financial income
Beban keuangan	31	(89.967.294)	(338.072.319)	Financial cost
Pendapatan lain-lain	32	215.617.752	50.000.000	Other income
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN DAN PAJAK FINAL		11.556.337.002	4.911.024.449	PROFIT BEFORE INCOME TAX AND FINAL TAX
BEBAN PAJAK FINAL	14c	(1.113.273.505)	(428.340.497)	FINAL TAX EXPENSE
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		10.443.063.497	4.482.683.952	PROFIT BEFORE INCOME TAX
PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX
Pajak kini		-	-	Current tax
Pajak tangguhan	14e	8.585.388	4.175.635	Deferred tax
MANFAAT PAJAK PENGHASILAN – BERSIH		8.585.388	4.175.635	INCOME TAX BENEFIT - NET
LABA BERSIH		10.451.648.885	4.486.859.587	NET PROFIT
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				Item that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan	22	(2.824.712)	(3.061.167)	Remeasurement of estimated liabilities for employees benefits
Pajak penghasilan terkait	14e	621.437	673.457	Related income tax
Rugi bersih penghasilan komprehensif lain	22	(2.203.275)	(2.387.710)	Net loss other comprehensive income
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF LAIN		10.449.445.610	4.484.471.877	TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Laba Per Saham	33	1,82	0,78	Earning Per Share

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

The accompanying notes to the financial statement form an integral part of these financial statements

PT GRAHA MITRA ASIA Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT GRAHA MITRA ASIA Tbk
STATEMENTS OF CHANGE IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED
AS OF DECEMBER 31, 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Catatan/ Notes	Modal Saham/ Share Capital	Tambah Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Saldo laba/Retained earnings		Penghasilan Komprehensif Lainnya/ Other Comprehensive Income	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
			Belum ditentukan Ditentukan Penggunaanya/ Unappropriated	Telah Ditentukan Penggunaanya/ Appropriated			
Saldo per 1 Januari 2022	113.195.000.000	-	781.861.309	-	-	113.976.861.309	Balance as of January 1, 2022
Dana cadangan	25	-	(200.000.000)	200.000.000	-	-	Reserved fund
Laba bersih tahun berjalan		-	4.486.859.587		-	4.486.859.587	Net profit for the year
Jumlah Penghasilan komprehensif tahun berjalan		-	-	-	(2.387.710)	(2.387.710)	Total Comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2022	113.195.000.000	-	5.068.720.896	200.000.000	(2.387.710)	118.461.333.186	Balance as at December 31, 2022
Penawaran umum perdana saham setelah dikurangi biaya penerbitan penawaran umum		30.000.026.475	74.157.263.592	-	-	104.157.290.067	Initial public offering net of cost of issuance public offering
Dana cadangan	25	-	(100.000.000)	100.000.000	-	-	Reserved fund
Dividen	23	-	(4.009.460.000)	-	-	(4.009.460.000)	Dividend
Laba bersih tahun berjalan		-	10.451.648.885	-	-	10.451.648.885	Net profit for the year
Jumlah Penghasilan komprehensif tahun berjalan		-	-	-	(2.203.275)	(2.203.275)	Total Comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2023	143.195.026.475	74.157.263.592	11.410.909.781	300.000.000	(4.590.985)	229.058.608.863	Balance as at December 31, 2023

	Catatan/ Notes	2023	2022	
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS OPERASI				OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	5,14,15,18, 19,26	41.384.005.007	31.729.003.730	Cash receipt from customers
Pembayaran untuk operasional dan permasok	6,7,8,17,20, 27,28,29	(53.973.936.642)	(24.400.206.925)	Payment for supplier and operating expense
Pembayaran untuk karyawan	15,27,29	(3.137.147.204)	(1.704.496.731)	Payment for employees
Pembayaran untuk beban keuangan	31	(89.967.294)	(338.072.319)	Payment for finance costs
Penghasilan keuangan	30	28.451.046	17.524.083	Finance income
Penerimaan (pembayaran) lainnya	9,10,15,32	2.514.133.001	(2.326.071.797)	Others received (payment)
Arus kas bersih yang (digunakan untuk) aktivitas operasi		(13.274.462.086)	2.977.680.041	Net cash (used in) operating activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOW FROM
AKTIVITAS INVESTASI				INVESTING ACTIVITIES
Perolehan tanah untuk dikembangkan	11	(89.592.973.348)	(10.246.900.000)	Acquisition of land for development
Perolehan aset tetap	12	(71.721.229)	(97.167.399)	Acquisition of fixed assets
Arus kas bersih yang (digunakan untuk) aktivitas investasi		(89.664.694.577)	(10.344.067.399)	Net cash (used in) investing activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS PENDANAAN				FINANCING ACTIVITIES
Setoran modal saham	24	104.157.290.067	-	Paid in capital
Penerimaan utang bank	16,21	34.839.000.000	9.210.830.445	Received of bank loan
Pembayaran utang bank	16,21	(18.512.917.937)	(7.117.357.143)	Payment of bank loan
Dividen		(4.009.460.000)	-	Dividend
Penerimaan piutang pihak berelasi	10	-	64.217.206	Receipt of receivables from related parties
Penerimaan utang pihak berelasi	22	-	13.691.541.000	Received of related parties payable
Pembayaran utang pihak berelasi	22	(3.519.419.265)	(10.172.121.735)	Payment of related parties payable
Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan		112.954.492.865	5.677.109.773	Net cash provided from financing activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK		10.015.336.202	(1.689.277.585)	NET INCREASE (DECREASE) CASH AND BANKS
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN	4	1.621.935.229	3.311.212.814	CASH AND BANKS AT THE BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN	4	11.637.271.431	1.621.935.229	CASH AND BANKS AT THE END OF THE YEAR

1. INFORMASI UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Graha Mitra Asia Tbk (selanjutnya disebut sebagai "Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 15 tanggal 17 April 2018 yang dikeluarkan oleh Notaris Susi Aprilina, SH MKn. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0021206.AH.01.01 Tahun 2018 tanggal 20 April 2018.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 1 tanggal 04 Juli 2023 oleh Rini Yulianti, SH notaris di Jakarta. Akta perubahan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU- 0125748.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 06 Juli 2023.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak dan jasa penaksiran real estat serta agen pemegang wasiat real estat.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2018. Perusahaan berdomisili di Jakarta Selatan dan beralamat di Jl. TB Simatupang Kav. 36 Kota Administrasi Jakarta Selatan, Gedung Sovereign Plaza Lantai 5 Unit A.

Berdasarkan keterangan yang disampaikan dalam Informasi Penyampaian Data oleh Notaris Rini Yulianti, SH pada tanggal 29 Desember 2021, pemilik manfaat Perusahaan adalah Tn. Ghofar Rozaq Nazila.

Pada saat ini kegiatan usaha Perusahaan adalah pengembang real estat dan properti proyek Perumahan Greenland Kemang.

1. GENERAL INFORMATION

a. Establishment

PT Graha Mitra Asia Tbk (hereinafter referred to as the "Company") was established based on Deed No. 15 dated 17 April 2018 issued by Notary Susi Aprilina, SH MKn. The deed of establishment has been ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0021206.AH.01.01 Year 2018 April 20, 2018.

The Company's Articles of Association have been amended several times, the latest amendment to the Deed of Shareholders Resolution No. 1 dated July 4, 2023 by Rini Yulianti, SH notary in Jakarta. The deed of amendment has been ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with its Decree No. AHU-0125748.AH.01.11.YEAR 2023 dated July 6, 2023.

In accordance with article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's scope of activities includes the business of buying, selling, leasing and operating real estate either owned or leased, providing real estate on a fee or contract basis, including services related to real estate such as agency and real estate brokers, intermediaries for buying, selling and leasing real estate on a fee or contract basis, real estate management on a fee or contract basis and real estate appraisal services as well as real estate probate agents.

The Company started its commercial operations in 2018. The Company is domiciled in South Jakarta and has its address at Jl. TB Simatupang Kav. 36 South Jakarta Administrative City, Sovereign Plaza Building 5th Floor Unit A.

Based on the information submitted in the Information Submission of Data by Notary Rini Yulianti, SH on December 29, 2021, the beneficial owner of the Company is Mr. Ghofar Rozaq Nazila.

Currently, the Company's business activities are real estate and property development for the Greenland Kemang Residential project.

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 13 Juni 2023 Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dalam rangka penawaran umum perdana saham Perusahaan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran No S-131/D.04/2023. Perusahaan menawarkan 1.200.000.000 lembar saham dengan nominal per saham sebesar Rp25 dengan penawaran harga penawaran kepada masyarakat sebesar Rp90 per saham. Kemudian, efektif per tanggal 22 Juni 2023, Perusahaan resmi dicatatkan di Bursa Efek Indonesia ("BEI").

Seluruh saham ditempatkan dan disetor Perusahaan telah dicatatkan di BEI.

c. Susunan Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	
Komisaris Utama	Ghofar Rozaq Nazila	<i>President Commissioner</i>
Komisaris	Achmad Machlus Sadat	<i>Commissioner</i>
Komisaris Independen	Drs. Kuswiyoto AK	<i>Independent Commissioner</i>
Direktur Utama	Ivan Darmanto	<i>President Director</i>
Direktur	Edy Abdul Malik	<i>Director</i>
Direktur	Lukman Septiawan	<i>Director</i>

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	
Ketua	Drs. Kuswiyoto AK	<i>Chairman</i>
Anggota	Lukman Prasetyo	<i>Members</i>
Anggota	Yuki Ariawan	<i>Members</i>

Pembentukan Komite Audit telah dilakukan sesuai dengan peraturan OJK No 55 /POJK.04/2015.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 31 Desember 2022, Sekretaris Perusahaan adalah Edy Abdul Malik.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Company's Public Offering

On June 13, 2023, the Company obtained an effective statement in the context of the initial public offering of the Company's shares from the Financial Services Authority (OJK) through a Notification of Effective Registration Statement No S-131/D.04/2023. The company offered 1,200,000,000 shares with a nominal value per share of Rp25 with an offering price to the public of Rp90 per share. Then, effective as of June 22, 2023, the Company is officially listed on the Indonesia Stock Exchange ("IDX").

All issued and paid-up shares of the Company have been listed on the IDX.

c. Board of Commissioner and Board of Director and Employee

The Company's Boards of Commissioners and Directors as of December 31, 2023 and 2022 is as follow:

The composition of the Company's Audit Committee on December 31, 2023 and December 31, 2022 is as follows:

The establishment of the Audit Committee has been carried out in accordance with OJK regulation No. 55/POJK.04/2015.

On December 31, 2023 and December 31, 2022, the Corporate Secretary will be Edy Abdul Malik.

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

c. Susunan Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan(Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 jumlah karyawan tetap Perusahaan adalah 7 orang dan 6 orang (tidak diaudit). Sedangkan jumlah karyawan tidak tetap Perusahaan masing-masing adalah 3 orang dan 1 orang (tidak diaudit).

d. Persetujuan Penerbitan Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan yang selesai disusun dan diotorisasi oleh Direktur Perusahaan untuk diterbitkan pada tanggal 13 Maret 2024.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

Berikut ini adalah kebijakan akuntansi penting yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perusahaan yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia. Kebijakan ini telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh tahun yang disajikan kecuali jika dinyatakan lain.

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI), serta Peraturan Regulator Pasar Modal yaitu Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik", termasuk beberapa standar baru atau yang direvisi, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2023.

Laporan keuangan ini disusun dengan metode akrual, kecuali laporan arus kas. Dasar pengukuran laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain, sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas disajikan dengan metode langsung (direct method) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

c. Board of Commissioner and Board of Director and Employee (Continued)

As of December 31, 2023 and 2022 the number of permanent employees of the Company is 7 people and 6 people (unaudited). While the number of non-permanent employees of the Company are 3 people and 1 people respectively (unaudited).

d. Financial Statement Issuance Approval

The management of the Company is responsible for the preparation of the financial statements that were completed and authorised for issuance by the Director on March 13, 2024.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

The following are important accounting policies applied in the preparation of the Company's financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards. This policy has been applied consistently throughout the years presented unless otherwise stated.

a. Statement of Compliance

The financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which includes the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants (DSAK-IAI), as well as Capital Market Regulatory Regulations, namely Regulation no. VIII.G.7 concerning "Presentation and Disclosure of Financial Statements of Issuers or Public Companies", including several new or revised standards, which are effective as of January 1, 2023.

The financial statements, except for the statements of cash flows, are prepared under the accrual basis of accounting. The measurement basis used is the historical cost, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies.

The statement of cash flows is presented using the direct method by classifying cash flows into operating, investing and financing activities.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

a. Pernyataan Kepatuhan (Lanjutan)

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022.

Standar yang berlaku efektif pada tahun 2023-2025

Efektif 1 Januari 2023

- Amandemen PSAK 1 "Penyajian Laporan Keuangan" tentang kewajiban diklasifikasikan antara lancar dan tidak lancar; dan
- Amandemen PSAK 16 "Aset Tetap" tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensifikan.

Efektif 1 Januari 2025

- PSAK 74 "Kontak Asuransi".

Implementasi dari standar-standar tersebut tidak menghasilkan perubahan kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap jumlah yang dilaporkan di tahun berjalan atau tahun sebelumnya karena perusahaan belum mendapatkan pendapatan dari penjualan rumah.

b. Penjabaran Mata Uang Asing

Mata Uang Fungsional dan Pelaporan

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan Perusahaan diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana perusahaan beroperasi (mata uang fungsional).

Laporan keuangan disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional dan mata uang penyajian Perusahaan.

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang fungsional menggunakan kurs pada tanggal transaksi. Keuntungan atau kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dan dari penjabaran pada kurs akhir tahun atas aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi. Aset non-moneter yang diukur pada nilai wajar dijabarkan menggunakan kurs pada tanggal nilai wajar ditentukan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

a. Statement of Compliance (Continued)

The accounting policies applied in the preparation of the financial statements for the year ended December 31, 2023 are consistent with the accounting policies applied in the preparation of the financial statements for the years ended December 31, 2022.

Standards which became effective in 2023-2025

Effective January 1, 2023

- *The amendments to SFAS 1 "Presentation of Financial Statements" regarding the classification of liabilities between current and non-current; and*
- *The amendments to SFAS 16 "Fixed Assets" regarding proceeds before intended use.*

Effective January 1, 2025

- *SFAS 74 "Insurance Contracts".*

The implementation of these standards did not result in changes to the Company's accounting policies and did not have a significant impact on the amounts reported in the current year or previous years because the company has not yet received any income from the sale of houses.

b. Functional Currency Translation

Functional and Reporting Currencies

Items included in the financial statements of the Company are measured using the currency of the primary economic environment in which the company operates (the functional currency).

The financial statements are presented in Rupiah which is the Company's functional and presentation currency.

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognized in profit or loss. Non-monetary assets that are measured at fair value are translated using the exchange rate at the date that the fair value was determined.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

b. Penjabaran Mata Uang Asing (Lanjutan)

Selisih penjabaran akun ekuitas dan akun non-moneter serupa yang diukur pada nilai wajar diakui dalam laba rugi.

Kurs yang digunakan pada tanggal pelaporan, berdasarkan kurs tengah yang diterbitkan Bank Indonesia, adalah sebagai berikut (nilai penuh):

	<u>2023</u>
Dolar Amerika (USD)	15.416

c. Transaksi Pihak Berelasi

Orang atau perusahaan dikategorikan sebagai pihak berelasi Perusahaan apabila memenuhi definisi pihak berelasi berdasarkan PSAK No. 7 "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Pihak berelasi adalah orang atau perusahaan yang terkait dengan perusahaan pelapor:

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan perusahaan pelapor jika orang tersebut:
 - 1) Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas perusahaan pelapor;
 - 2) Memiliki pengaruh signifikan atas perusahaan pelapor; atau
 - 3) Merupakan personil manajemen kunci perusahaan pelapor atau perusahaan induk dari perusahaan pelapor.
- b) Satu perusahaan berelasi dengan perusahaan pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - 1) perusahaan dan perusahaan pelapor adalah anggota dari Perusahaan yang sama (artinya perusahaan induk, perusahaan anak dan sesama perusahaan anak saling berelasi dengan perusahaan lainnya).
 - 2) Satu perusahaan adalah perusahaan asosiasi atau ventura bersama dari perusahaan lain (atau perusahaan asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu Perusahaan, dimana perusahaan lain tersebut adalah anggotanya).
 - 3) Kedua perusahaan tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - 4) Satu perusahaan adalah ventura bersama dari perusahaan ketiga dan perusahaan yang lain adalah perusahaan asosiasi dari perusahaan ketiga.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

b. Functional Currency Translation (Continued)

Translation differences on equities and similar non-monetary items measured at fair value are recognized in profit or loss.

The exchange rates used at the reporting date, based on the middle rate published by Bank Indonesia, are as follows (full amount):

	<u>2022</u>	
	15.731	Dolar Amerika (USD)

c. Transaction with Related Parties

A person or company is considered a related party of the Company if it meets the definition of a related party in PSAK No. 7 "Related Party Disclosures".

Related party represents a person or an company who is related to the reporting company:

- a) *A person or a close member of that person's family is related to a reporting company if that person:*
 - 1) *Has control or joint control over the reporting company;*
 - 2) *Has significant influence over the reporting company; or*
 - 3) *Is a member of the key management personnel of the reporting company or of a parent of the reporting company.*
- b) *An company related to the reporting company if it meets one of the following:*
 - 1) *The company and the reporting company are members of the same Company (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).*
 - 2) *One company is an associate or joint venture of the other company (or an associate or joint venture of a member of a Company of which the other company is a member).*
 - 3) *Both entities are joint ventures of the same third party.*
 - 4) *One company is a joint venture of a third company and the other company is an associate of the third company.*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

c. Transaksi Pihak Berelasi (Lanjutan)

Pihak berelasi adalah orang atau perusahaan yang terkait dengan perusahaan pelapor: (Lanjutan)

b) Satu perusahaan berelasi dengan perusahaan pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut: (Lanjutan)

- 5) Perusahaan tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu perusahaan pelapor atau perusahaan yang terkait dengan perusahaan pelapor. Jika perusahaan pelapor adalah perusahaan yang menyelenggarakan program tersebut, maka perusahaan sponsor juga berelasi dengan perusahaan pelapor.
- 6) Perusahaan yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
- 7) Orang yang diidentifikasi dalam (a) (1) memiliki pengaruh signifikan atas perusahaan atau anggota dari personil manajemen kunci perusahaan (atau perusahaan induk dari perusahaan).
- 8) Perusahaan manajemen (perusahaan yang menyediakan jasa sebagai personil manajemen kunci).

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

Semua transaksi signifikan dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam laporan keuangan.

d. Instrumen Keuangan

Aset Keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Perusahaan 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.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

c. Transaction with Related Parties (Continued)

Related party represents a person or an company who is related to the reporting company: (Continued)

b) An company related to the reporting company if it meets one of the following: (Continued)

- 5) The company is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting company, or an company related to the reporting company. If the reporting company itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting company.
- 6) The company is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).
- 7) A person identified in (a) (1) has significant influence over the company or is a member of the key management personnel of the company (or a parent of the company).
- 8) Management company (company that provides services as key management personel).

The transactions are made based on terms agreed by the parties, whereas such terms may not be the same as those transactions with unrelated parties.

All significant transactions with related parties are disclosed in the financial statements.

d. Financial Instruments

Financial Assets

Initial recognition and measurement

The Company classifies its financial assets into the following category: (a) financial assets measured at fair value through profit or loss, (b) financial assets measured at fair value through other comprehensive income, and (c) financial assets measured at amortised cost.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Aset Keuangan (Lanjutan)

Pengakuan dan pengukuran awal (Lanjutan)

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Perusahaan tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Perusahaan menggunakan 2 (dua) metode untuk mengklasifikasikan aset keuangan, yaitu model bisnis Perusahaan dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan ("SPPI").

Pengujian SPPI

Sebagai langkah pertama dari proses klasifikasi, Perusahaan 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, Perusahaan 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 yang hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga atas saldo SPPI. Dalam kasus seperti itu, aset keuangan diharuskan untuk diukur pada *Fair Value through Profit or Loss* ("FVTPL").

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

d. Financial Instruments (Continued)

Financial Assets (Continued)

Initial recognition and measurement (Continued)

The Company's financial assets consist of cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables classified as financial assets at amortized cost. The Company has no financial assets measured at fair value through profit or loss and other comprehensive income.

The Company used 2 (two) methods to classify its financial assets, based on the Company's business model in managing the financial assets, and the contractual cash flow of the financial assets ("SPPI").

SPPI Test

As a first step of its classification process, the Company assesses the contractual terms of financial to identify whether they meet the SPPI test.

Principal for the purpose of this test is defined as the fair value of the financial asset at initial recognition and may change over the life of the financial asset (for example, if there are repayments of principal or amortisation of the premium/discount).

The most significant elements of interest within an arrangement are typically the consideration for the time value of money and credit risk. To make the SPPI assessment, the Company applies judgment and considers relevant factors such as the currency in which the financial asset is denominated, and the period for which the interest rate is set.

In contrast, contractual terms that introduce a more than de minimis exposure to risks or volatility in the contractual cash flows that are unrelated to a basic lending arrangement, do not give rise to contractual cash flows that are solely payments of principal and interest on the amount outstanding. In such cases, the financial asset is required to be measured as Fair Value through Profit or Loss ("FVTPL").

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Aset Keuangan (Lanjutan)

Penilaian model bisnis

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

Model bisnis Perusahaan 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 personel 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 Perusahaan.

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, Perusahaan 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.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

d. Financial Instruments (Continued)

Financial Assets (Continued)

Business model assessment

The Company determines its business model at the level that best reflects how it manages the Company's financial assets to achieve its business objective.

The Company's business model is not assessed on an instrument-by-instrument basis, but at a higher level of aggregated portfolios and is based on observable factors such as:

- How the performance of the business model and the financial assets held within that business model are evaluated and reported to the company's key management personnel;
- The risks that affect the performance of the business model (and the financial assets held within that business model) and, in particular the way those risks are managed;
- How business managers are compensated (for example, whether the compensation is based on the fair value of the assets managed or on the contractual cash flows collected);
- The expected frequency, value, and timing of sales are also important aspects of the Company's assessment.

The business model assessment is based on reasonably expected scenarios without taking "worst case" or "stress case" scenarios into account. If cash flows after initial recognition are realised in a way that is different from the Company's original expectations, the Company does not change the classification of the remaining financial assets held in that business model, but incorporates such information when assessing newly originated or newly purchased financial assets going forward.

Financial assets are measured at amortized cost if the financial asset is managed in a business model aimed at owning a financial asset in order to obtain a contractual cash flow and the contractual requirements of a financial asset that on a given date increases the cash flow solely from the principal and interest payments ("SPPI") of the amount owed.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Aset Keuangan (Lanjutan)

Penilaian model bisnis (Lanjutan)

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 dan diakui sebagai "Pendapatan Keuangan". Ketika penurunan nilai terjadi, kerugian penurunan nilai diakui sebagai pengurang dari nilai tercatat aset keuangan dan diakui didalam laporan keuangan sebagai "Kerugian penurunan nilai".

Penurunan nilai

Aset keuangan, selain aset keuangan FVTPL, dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap akhir periode pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Penerapan PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan" telah mengubah metode perhitungan kerugian penurunan nilai dari pendekatan kerugian yang telah terjadi (*incurred loss*) sesuai PSAK no. 55 "Instrumen Keuangan Pengakuan dan Pengukuran" dengan pendekatan Kerugian Kredit Ekspektasian ("KKE"). Perusahaan menerapkan pendekatan yang disederhanakan (*simplified*) dalam menghitung kerugian kredit ekspektasian yaitu kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur (*lifetime*).

Perusahaan menerapkan pendekatan yang disederhanakan (*simplified*) dalam menghitung kerugian kredit ekspektasian yaitu kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur (*lifetime*).

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

d. Financial Instruments (Continued)

Financial Assets (Continued)

Business model assessment (Continued)

At initial recognition, the financial assets measured at amortized cost are recognized at the fair value plus the transaction fee and subsequently measured at amortized cost by using the effective interest rate.

Interest income from financial assets measured at amortized cost is recorded in the statements of profit and loss and other comprehensive income and is recognized as "Finance Income". When a decline in value occurs, the impairment loss is recognized as a deduction of the recorded value of the financial asset and is acknowledged in the consolidated financial statements as "Impairment loss".

Impairment

Financial assets, other than those at FVTPL, are assessed for indicators of impairment at the end of each reporting date. Financial assets are considered to be impaired when there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset, the estimated future cash flows of the investment have been affected.

The adoption of SFAS No. 71 "Financial Instrument" changed the method of calculating impairment from incurred loss in accordance with SFAS no. 55 "Financial Instrument: Recognition and Measurement" to Expected Credit Loss ("ECL"). The Company adopted the simplified expected credit loss approach which is using lifetime expected credit loss.

The Company adopted the simplified expected credit loss approach which is using lifetime expected credit loss.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Aset Keuangan (Lanjutan)

Penghentian pengakuan

Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Perusahaan mengalihkan hak kontraktual untuk menerima kas yang berasal dari aset keuangan atau tetap menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan. Jika Perusahaan secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan dan mengakui secara terpisah sebagai aset untuk setiap hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam pengalihan tersebut.

Jika Perusahaan secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Perusahaan mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Perusahaan secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Perusahaan tetap mengakui aset keuangan tersebut.

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. Perusahaan 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.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

d. Financial Instruments (Continued)

Financial Assets (Continued)

Derecognition

The Company derecognizes a financial asset when and only when the contractual rights to receive cash flows from the financial asset expire or the Company transfers the contractual rights to receive cash from the financial asset or continues to assume a contractual obligation to pay the cash flows to one or more the recipient by means of an agreement. If the Company transfers substantially all the risks and rewards of ownership of a financial asset, the Company derecognizes the financial asset and recognizes separately as an asset any rights and obligations that arise or are still held in the transfer.

If the Company has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset and still has control, the Company recognizes the financial asset to the extent of its continuing involvement with the financial asset. If the Company retains substantially all the risks and rewards of ownership of a financial asset, the Company continues to recognize the financial asset.

Financial Liabilities

Initial recognition and measurement

Financial liabilities are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss or financial liabilities at amortized cost. The Company determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

Financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition of financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are added to or deducted from the fair value of the financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in profit or loss.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Pengakuan dan pengukuran awal (Lanjutan)

Liabilitas keuangan Perusahaan terdiri dari utang usaha, utang bank, utang lain-lain, beban akrual, liabilitas jangka pendek lainnya, dan liabilitas sewa diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Perusahaan 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 pengakuan 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 kewajiban keuangan yang ada digantikan oleh yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, atau persyaratan dari kewajiban yang ada secara substansial diubah, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan kewajiban awal dan pengakuan kewajiban baru, dan perbedaan nilai tercatat masing-masing diakui pada laba rugi.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

d. Financial Instruments (Continued)

Financial Liabilities (Continued)

Initial recognition and measurement (Continued)

The Company's financial liabilities consist of trade payables, bank loan, other payables, accrued expenses, other current liabilities and lease liabilities classified as financial liabilities at amortized cost. The Company has no financial liabilities measured at fair value through profit or loss.

Subsequent measurement

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

At the reporting dates, accrued interest expenses is recorded separately from the associated borrowings within the current liabilities section.

The gain or loss should be recognized in profit or loss when the liability is derecognized as well as through the SBE amortization process.

Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fee or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortisation is included in "Finance Costs" in profit or loss.

Derecognition

A financial liability is derecognized when the obligation specified in the contract is terminated or canceled or expires.

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Biaya Perolehan Diamortisasi dari Instrumen Keuangan

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan menggunakan metode SBE dikurangi cadangan atas penurunan nilai dan pembayaran pokok atau nilai yang tidak dapat ditagih. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan fee yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SBE.

Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah tercatat dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

e. Pengukuran Nilai Wajar

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

- pasar utama untuk aset dan liabilitas tersebut; atau
- dalam hal tidak terdapat pasar utama, maka pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

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

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

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

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

d. Financial Instruments (Continued)

Amortized Cost of Financial Instruments

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

Offsetting of Financial Instruments

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

e. Fair Value Measurement

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

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

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

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

The Company uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximising the use of relevant observable inputs and minimising the use of unobservable inputs.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Pengukuran Nilai Wajar (Lanjutan)

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

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

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan secara berulang, Perusahaan menentukan apakah 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.

f. Kas dan Setara Kas

Kas terdiri dari kas dan bank. Setara kas adalah semua investasi yang bersifat jangka pendek dan sangat likuid yang dapat segera dikonversikan menjadi kas dengan jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya, dan yang tidak dijaminan serta tidak dibatasi pencairannya.

Perusahaan mengklasifikasikan uang di kas, bank, dan deposito berjangka dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat ditempatkan dan tidak dijaminan sebagai setara kas.

g. Piutang Usaha dan Piutang Non-Usaha

Piutang usaha merupakan jumlah terutang dari pelanggan atas penjualan barang dagangan atau jasa dalam kegiatan usaha normal. Jika piutang diperkirakan dapat ditagih dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal jika lebih panjang), piutang diklasifikasikan sebagai aset lancar. Jika tidak piutang disajikan sebagai aset tidak lancar.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

e. Fair Value Measurement (Continued)

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

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

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

f. Cash and Cash Equivalents

Cash consists of cash on hand and in banks. Cash equivalents are short-term, highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash with original maturities of three months or less from the date of placements, and which are not used as collateral and are not restricted.

The Company classifies cash in cash, bank and time deposits with maturities of three months or less at the time of placement and not pledged as cash equivalents.

g. Accounts Receivable and Non-trade Receivable

Accounts receivable is the amount payable from customers for the sale of merchandise or services in the normal course of business. If receivables are expected to be collectible within one year or less (or in the normal operating cycle if longer), the receivables are classified as current assets. Otherwise, receivables are presented as non-current assets.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

g. Piutang Usaha dan Piutang Non-Usaha (Lanjutan)

Kolektibilitas piutang usaha dan piutang non-usaha ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih, dihapuskan dengan secara langsung mengurangi nilai tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa perusahaan tidak dapat menagih seluruh nilai terutang sesuai dengan persyaratan awal piutang.

Kesulitan keuangan signifikan yang dialami debitur, kemungkinan debitur dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan dan gagal bayar atau menunggak pembayaran merupakan indikator yang dianggap dapat menunjukkan adanya penurunan nilai piutang.

Jumlah penurunan nilai adalah sebesar selisih antara nilai tercatat aset dan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan pada tingkat suku bunga efektif awal. Arus kas terkait dengan piutang jangka pendek tidak didiskontokan apabila efek diskonto tidak material.

Jumlah kerugian penurunan nilai diakui pada laporan laba rugi dan disajikan dalam "beban penurunan nilai". Ketika piutang usaha dan piutang non-usaha, yang rugi penurunan nilainya telah diakui, tidak dapat ditagih pada periode selanjutnya, maka piutang tersebut dihapusbukukan dengan mengurangi akun penyisihan. Jumlah yang selanjutnya dapat ditagih kembali atas piutang yang sebelumnya telah dihapusbukukan, dikreditkan terhadap "beban penurunan nilai" pada laporan laba rugi.

h. Persediaan

Persediaan awalnya diakui sebesar nilai perolehan dan selanjutnya diukur pada nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan maupun nilai realisasi bersih. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang (*weighted average method*).

Persediaan real estat terdiri dari persediaan tanah dan unit bangunan yang siap dijual (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan strata title); unit bangunan dalam penyelesaian (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan strata title) dicatat berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, beban pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat serta biaya-biaya pinjaman.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

g. Accounts Receivable and Non-trade Receivable (Continued)

The collectibility of trade and non-trade receivables is reviewed regularly. Receivables that are known to be uncollectible are written off by directly reducing their carrying amount. An allowance account is used when there is objective evidence that the company cannot collect the entire amount owed in accordance with the initial terms of the receivables.

Significant financial difficulties experienced by the debtor, the possibility of the debtor being declared bankrupt or carrying out financial reorganization and default or delinquency in payments are indicators that are considered to indicate a decline in the value of receivables.

The amount of the impairment loss is the difference between the asset's carrying amount and the present value of the estimated future cash flows at the original effective interest rate. Cash flows related to short-term receivables are not discounted if the effect of the discount is immaterial.

The amount of the impairment loss is recognized in the income statement and presented as "impairment expense". When trade and non-trade receivables, for which an impairment loss has been recognized, cannot be collected in a subsequent period, the receivables are written off by reducing the allowance account. The amount that is subsequently collectible on previously written-off receivables is credited against "impairment expense" in the income statement.

h. Inventories

Inventories are initially recognized at cost and subsequently measured at the lower of cost or net realizable value. Cost is determined using the weighted average method.

Real estate inventories consist of land and building units ready for sale (residential houses, shop houses (shop) and strata title buildings); Building units under construction (residential houses, shop houses (shop) and strata title buildings) are recorded at cost. The cost of land under development includes the cost of land that has not been developed, direct and indirect development costs attributable to real estate development activities and borrowing costs.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

h. Persediaan (Lanjutan)

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

Estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substantial. Perusahaan akan melakukan revisi dan realokasi beban, jika terjadi perubahan yang mendasar.

Biaya perolehan rumah hunian dalam penyelesaian terdiri dari beban aktual konstruksi dan dipindahkan ke rumah hunian tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek real estat dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya.

i. Tanah yang Belum Dikembangkan

Tanah yang belum dikembangkan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, yang terdiri dari biaya pra-perolehan dan perolehan tanah, dipindahkan ke akun persediaan pada saat dimulainya pengembangan tanah dan pengembangan prasarana lainnya.

j. Biaya Dibayar Dimuka

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

k. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan berdasarkan biaya perolehan, tetapi tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari, dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Biaya perolehan awal aset tetap meliputi harga perolehan, termasuk bea impor dan pajak pembelian yang tidak boleh dikreditkan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan sesuai dengan tujuan penggunaan yang ditetapkan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

h. Inventories (Continued)

The cost of land development, including the land used for roads and amenities and other non-saleable areas, is allocated based on the saleable area of the project.

Estimated costs and cost allocation are reviewed at the end of each reporting period until the project is substantially completed. The Company revise and reallocate the costs if any substantial change occurs.

The cost of residential houses under construction consists of actual construction cost and is transferred to houses available-for-sale when the construction is substantially completed.

Costs which are not related to real estate development are charged to current operations when incurred.

i. Undeveloped land

Land that has not been developed is stated at the lower of cost or net realizable value. The cost of undeveloped land, which consists of pre-acquisition and land acquisition costs, is transferred to inventories when the land development and other infrastructure developments are commenced.

j. Prepaid Expense

Prepaid expenses are amortized over their beneficial or contract periods using the straight-line method.

k. Fixed Assets

Property and equipment are carried at cost, excluding day to day servicing, less accumulated depreciation and any impairment in value. Land is not depreciated and is stated at cost less any impairment in value.

The initial cost of property and equipment consists of its purchase price, including import duties and taxes and any directly attributable costs in bringing the property and equipment to its working condition and location for its intended use.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

k. Aset Tetap (Lanjutan)

k. Fixed Assets (Continued)

Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah, dan biaya ini tidak disusutkan. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atas tanah.

Initial legal costs incurred to obtain legal rights are recognized as part of the acquisition cost of the land, and these costs are not depreciated. Costs related to renewal of land rights are recognized as intangible assets and amortized during the period of the land rights.

Beban-beban yang timbul setelah aset tetap digunakan, seperti beban perbaikan dan pemeliharaan, dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya. Apabila beban-beban tersebut menimbulkan peningkatan manfaat ekonomis di masa datang dari penggunaan aset tetap tersebut yang dapat melebihi kinerja normalnya, maka beban-beban tersebut dikapitalisasi sebagai tambahan biaya perolehan aset tetap.

Expenses that arise after the use of property, plant and equipment, such as repairs and maintenance, are charged to profit or loss when incurred. If these expenses result in an increase in future economic benefits from the use of the property, plant and equipment that can exceed its normal performance, these expenses are capitalized as additional cost of property, plant and equipment.

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

Depreciation is computed on a straight-line method based on the property and equipment's estimated useful lives as follows:

	Tahun/ Years	Persentase Penyusutan/ Depreciation percentage	
Bangunan	10-20	10%-5%	Building
Peralatan	4-8	25%-12,5%	Equipment
Kendaraan	4-8	25%-12,5%	Vehicle

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto jika ada dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

The carrying amount of an item of property, plant and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. The gain or loss arising from the derecognition (which is determined at the difference between the net disposal proceeds, if any, and the carrying amount) is included in profit or loss at the time the derecognition is made.

Pada akhir periode pelaporan Perusahaan melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat nilai residu metode penyusutan dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

At the end of the reporting period, the Company conducts periodic reviews of the useful life of the residual value of the depreciation method and the remaining useful life based on technical conditions.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

k. Aset Tetap (Lanjutan)

Penurunan Nilai Aset

Pada setiap akhir periode pelaporan Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut Perusahaan mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan ditentukan atas suatu aset individual dan jika tidak memungkinkan Perusahaan menentukan jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dari aset tersebut.

Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai pakai adalah nilai kini dari arus kas yang diharapkan akan diterima dari aset atau unit penghasil kas. Nilai kini dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset atau unit yang penurunan nilainya diukur.

Jika dan hanya jika jumlah terpulihkan aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya maka jumlah tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Penurunan tersebut adalah rugi penurunan nilai dan segera diakui dalam laba rugi.

Rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain goodwill dibalik jika dan hanya jika terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika demikian jumlah tercatat aset dinaikan ke jumlah terpulihkannya. Kenaikan ini merupakan suatu pembalikan rugi penurunan nilai.

Dalam setiap inspeksi yang signifikan, biaya inspeksi diakui dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian apabila memenuhi kriteria pengakuan. Biaya inspeksi signifikan yang dikapitalisasi tersebut diamortisasi selama periode sampai dengan saat inspeksi signifikan berikutnya.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap diakui dalam laba rugi pada tahun terjadinya penghentian pengakuan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

k. Fixed Assets (Continued)

Impairment of Assets

At the end of each reporting period, the Company assesses whether there are indications that the assets are impaired. If any such indication exists, the Company estimates the asset's recoverable amount. The recoverable amount is determined for an individual asset and if this is not possible, the Company determines the recoverable amount of the cash-generating unit of the asset.

The recoverable amount is the higher of the fair value less costs to dispose of and the value in use. Value in use is the present value of the cash flows that are expected to be received from the asset or cash-generating unit. Present value is calculated using a pre-tax discount rate that reflects the time value of money and the risk specific to the asset or unit whose impairment is measured.

If and only if the asset's recoverable amount is less than its carrying amount, the asset's carrying amount is written down to its recoverable amount. The decrease is an impairment loss and is recognized immediately in profit or loss.

An impairment loss that has been recognized in prior periods for an asset other than goodwill is reversed if and only if there has been a change in the estimate used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If so, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. This increase is a reversal of the impairment loss.

When each major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the item of property and equipment as a replacement if the recognition criteria are satisfied. Such major inspection is capitalized and amortized over the next major inspection activity.

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gains or loss arising from de-recognition of property and equipment is included in profit or loss in the year the item is derecognized.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

k. Aset Tetap (Lanjutan)

Penurunan Nilai Aset (Lanjutan)

Nilai residu, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

l. Aset dalam Penyelesaian

Aset dalam konstruksi merupakan aset tetap dalam tahap konstruksi, yang dinyatakan pada biaya perolehan dan tidak disusutkan. Akumulasi biaya akan direklasifikasi ke akun aset tetap yang bersangkutan dan akan disusutkan pada saat konstruksi selesai secara substansial dan aset tersebut telah siap digunakan sesuai tujuannya.

m. Utang Usaha dan Utang Non-usaha

Utang usaha adalah kewajiban membayar barang atau jasa yang telah diterima dalam kegiatan usaha normal dari pemasok. Utang usaha diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek jika pembayarannya jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal, jika lebih lama). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

n. Sewa

Perusahaan sebagai penyewa

Pada permulaan kontrak, Perusahaan menilai apakah kontrak tersebut merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Untuk menilai apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan aset identifikasian, Perusahaan harus menilai apakah:

- Perusahaan memiliki hak untuk memperoleh secara substansial semua manfaat ekonomi dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan
- Perusahaan memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset. Perusahaan memiliki hak ini jika Perusahaan memiliki hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah cara dan tujuan penggunaan aset telah ditentukan sebelumnya:
 1. Perusahaan memiliki hak untuk mengoperasikan aset;
 2. Perusahaan telah mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset itu akan digunakan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

k. Fixed Assets (Continued)

Impairment of Assets (Continued)

The asset's residual values, if any, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at each financial year end.

l. Construction in Progress

Construction in progress represents property and equipment under construction which is stated at cost and is not depreciated. The accumulated costs will be reclassified to the respective property and equipment account and will be depreciated when the construction is substantially complete and the asset is ready for its intended use.

m Accounts Payable and Non-trade Payable

Trade payables are obligations to pay for goods or services that have been received in the normal course of business from suppliers. Trade payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle, if longer). Otherwise, the debt is presented as a long-term liability.

n. Lease

Company as a lessee

At the inception of a contract, the Company assesses whether the contract is, or contains, a lease. A contract is or contains a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified assets for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Company shall assess whether:

- The Company has the right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and
- The Company has the right to direct the use of the asset. The Company has this right when it has the decision-making rights that are the most relevant to changing how and for what purpose the asset is used are predetermined:
 1. The Company has the right to operate the asset;
 2. The Company has designed the asset in a way that predetermined how and for what purpose it will be used.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

n. Sewa (Lanjutan)

Perusahaan sebagai penyewa (Lanjutan)

Pada permulaan atau penilaian kembali kontrak yang berisi komponen sewa, Perusahaan mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke setiap komponen sewa atas dasar harga relatif yang berdiri sendiri dan harga agregat yang berdiri sendiri dari komponen non sewa. Namun, untuk sewa perbaikan di mana Perusahaan adalah penyewa, Perusahaan telah memilih untuk tidak memisahkan komponen non-sewa dan memperhitungkan komponen sewa dan non-sewa sebagai komponen sewa tunggal.

Perusahaan mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa pada tanggal mulai sewa. Aset hak guna awalnya diukur pada harga perolehan, yang terdiri dari jumlah awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal dimulainya, ditambah biaya langsung awal yang timbul dan estimasi biaya untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk memulihkan aset pendasar atau lokasi di mana ia berada, dikurangi insentif sewa yang diterima.

Aset hak guna kemudian disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus sejak tanggal dimulainya sampai dengan tanggal yang lebih awal dari masa manfaat aset hak guna atau akhir masa sewa.

Liabilitas sewa pada awalnya diukur pada nilai kini dari pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal dimulainya, didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau, jika suku bunga tersebut tidak dapat segera ditentukan, digunakan suku bunga pinjaman inkremental Perusahaan. Umumnya, Perusahaan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai tingkat diskonto.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri dari:

- pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansi dikurangi piutang insentif sewa;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga, awalnya diukur menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal dimulainya;
- jumlah yang diharapkan akan dibayarkan berdasarkan jaminan nilai residual;
- harga pelaksanaan berdasarkan opsi pembelian dimana Perusahaan cukup pasti untuk dilaksanakan; dan
- penalti untuk penghentian dini dari suatu sewa kecuali jika Perusahaan cukup yakin untuk tidak mengakhiri lebih awal.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

n. Lease (Continued)

Company as a lessee (Continued)

At the inception or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Company allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices and the aggregate stand-alone price of the non-lease components. However, for the leases of improvements in which the Company is a lessee, the Company has elected not to separate non-lease components and account for the lease and non-lease components as a single lease component.

The Company recognizes a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payments made at or before the commencement date, plus any initial direct costs incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset or the site on which it is located, less any lease incentives received.

The right-of-use asset is subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not yet paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, the Company's incremental borrowing rate. Generally, the Company uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following:

- *fixed payments, including in-substance fixed payments less any lease incentive receivable;*
- *variable lease payments that depend on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date;*
- *amounts expected to be payable under a residual value guarantee;*
- *the exercise price under a purchase option that the Company is reasonably certain to exercise; and*
- *penalties for early termination of a lease unless the Company is reasonably certain not to terminate early.*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

n. Sewa (Lanjutan)

Perusahaan sebagai penyewa (Lanjutan)

Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara kewajiban dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama masa sewa sehingga menghasilkan suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

o. Dana yang dibatasi penggunaannya

Dana yang dibatasi penggunaannya merupakan dana yang diperoleh dari bank melalui metode Penjualan Kredit Pemilikan Rumah ("KPR"), dana yang dibatasi penggunaannya oleh Perusahaan sampai penyelesaian konstruksi tahap-tahap tertentu dicapai tergantung pada kesepakatan dengan bank terkait.

p. Pinjaman

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi; selisih antara penerimaan (dikurangi biaya transaksi) dan nilai pelunasan dicatat pada laporan laba rugi selama periode pinjaman dengan menggunakan metode bunga efektif.

Biaya yang dibayar untuk memperoleh fasilitas pinjaman diakui sebagai biaya transaksi pinjaman sepanjang besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik. Dalam hal ini, biaya memperoleh pinjaman ditangguhkan sampai penarikan pinjaman terjadi. Sepanjang tidak terdapat bukti bahwa besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik, biaya memperoleh pinjaman dikapitalisasi sebagai pembayaran di muka untuk jasa likuiditas dan diamortisasi selama periode fasilitas yang terkait.

Biaya pinjaman akan dihentikan pengakuannya dari laporan posisi keuangan ketika kewajiban yang tertulis pada kontrak dibatalkan, atau sudah tidak berlaku. Selisih antara nilai tercatat dari liabilitas keuangan yang sudah berakhir atau dialihkan ke pihak lain, dan imbalan yang dibayarkan, termasuk aset non kas yang dialihkan atau liabilitas yang ditanggung, diakui dalam laba rugi sebagai pendapatan lain-lain atau biaya keuangan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

n. Lease (Continued)

Company as a lessee (Continued)

Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

o. Restricted Funds

Restricted funds are funds obtained from banks through the Home Ownership Credit Sales ("OCS") method, funds that are restricted in use by the Company until completion of certain stages of construction is reached depending on the agreement with the relevant bank.

p. Borrowings

At initial recognition, loans are recognized at fair value, less transaction costs incurred. Furthermore, loans are measured at amortized cost; the difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recorded in the income statement over the period of the loan using the effective interest method.

Fees paid to obtain a loan facility are recognized as transaction costs of the loan to the extent that it is probable that some or all of the facility will be drawn down. In this case, the cost of obtaining the loan is deferred until the loan drawdown occurs. To the extent that there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the cost of obtaining the loan is capitalized as a prepayment for liquidity services and amortized over the period of the facility to which it relates.

Borrowing costs will be derecognized from the statement of financial position when the obligations written in the contract are canceled, or are no longer valid. The difference between the carrying amount of financial liabilities that have expired or been transferred to another party, and the consideration paid, including non-cash assets transferred or liabilities assumed, is recognized in profit or loss as other income or finance costs.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

p. Pinjaman (Lanjutan)

Ketika liabilitas keuangan dinegosiasikan kembali dan perusahaan mengeluarkan instrumen ekuitas kepada kreditor untuk menyelesaikan seluruh atau sebagian liabilitas (*debt for equity swap*), keuntungan atau kerugian diakui dalam laporan laba rugi yang dicatat sebagai selisih antara jumlah tercatat dari liabilitas keuangan.

Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek kecuali perusahaan memiliki hak tanpa syarat untuk menunda pembayaran liabilitas syarat untuk menunda pembayaran liabilitas selama paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Biaya bunga dan biaya pinjaman lainnya seperti biaya diskonto pinjaman baik yang secara langsung atau tidak langsung digunakan untuk pendanaan konstruksi aset kualifikasian, dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai dikonstruksi.

Untuk biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung pada aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dari biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode berjalan, dikurangi penghasilan yang diperoleh dari investasi sementara atas dana hasil pinjaman tersebut.

Untuk pinjaman yang tidak dapat diatribusikan secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dikeluarkan untuk memperoleh aset kualifikasian. Tingkat kapitalisasi dihitung berdasarkan rata-rata tertimbang biaya pinjaman dibagi dengan jumlah pinjaman yang tersedia selama periode, selain pinjaman yang secara spesifik diambil untuk tujuan memperoleh suatu aset kualifikasian.

Biaya tambahan yang secara langsung dapat diatribusikan kepada penerbitan saham biasa atau opsi disajikan pada ekuitas sebagai pengurang penerimaan, setelah dikurangi pajak.

Ketika perusahaan perusahaan membeli modal saham ekuitas perusahaan (saham treasury), imbalan yang dibayar, termasuk biaya tambahan yang secara langsung dapat diatribusikan (dikurangi pajak penghasilan) dikurangkan dari ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik ekuitas perusahaan sampai saham tersebut dibatalkan atau diterbitkan kembali.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

p. Borrowings (Continued)

When financial liabilities are renegotiated and the company issues equity instruments to creditors to settle all or part of the liability (debt for equity swap), the gain or loss is recognized in profit or loss which is recorded as the difference between the carrying amounts of the financial liabilities.

Loans are classified as current liabilities unless the company has an unconditional right to defer payment of the conditional obligation to defer payment of the liability for at least 12 months after the reporting date.

Interest costs and other borrowing costs, such as discounted borrowing costs, which are directly or indirectly used to finance the construction of a qualifying asset, are capitalized until the construction of the asset is completed.

For borrowing costs that are directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined from the actual borrowing costs incurred during the period, less income earned on temporary investment of the borrowed proceeds.

For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined by multiplying the capitalization rate by the amount incurred to obtain the qualifying asset. The capitalization rate is calculated based on the weighted average of borrowing costs divided by the number of loans available during the period, other than borrowings specifically drawn up for the purpose of obtaining a qualifying asset.

Additional costs that are directly attributable to the issuance of ordinary shares or options are presented in equity as a deduction from receipts, net of tax.

When a corporate company purchases the company's equity share capital (treasury shares), the consideration paid, including any directly attributable additional costs (net of income tax) is deducted from the equity attributable to the company's equity holders until the shares are canceled or reissued.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

p. Pinjaman (Lanjutan)

Ketika saham biasa tersebut selanjutnya diterbitkan kembali, imbalan yang diterima dikurangi biaya tambahan transaksi yang terkait dan dampak pajak penghasilan yang terkait dimasukkan pada ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik ekuitas perusahaan.

q. Aset Tak Berwujud

Biaya yang dibayarkan atas layanan piranti lunak komputer ditangguhkan dan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama periode perjanjian.

r. Distribusi Dividen

Distribusi dividen kepada pemegang saham Perusahaan diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan dalam periode saat dividen tersebut disetujui oleh pemegang saham Perusahaan dan jika pembayaran dividen terjadi setelah periode laporan keuangan.

s. Penurunan Nilai Aset Non-keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan tahunan, Perusahaan menelaah apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat uji tahunan penurunan nilai aset perlu dilakukan, maka Perusahaan membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dinyatakan mengalami penurunan nilai dan rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Penelaahan dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan untuk mengetahui apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai aset yang telah diakui dalam periode sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka Perusahaan mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

p. Borrowings (Continued)

When the ordinary shares are subsequently reissued, the consideration received less the associated additional transaction costs and the related income tax effect is included in equity attributable to the equity holders of the company.

q. Intangible Assets

Costs incurred from the acquisition of computer software and software service fee are deferred and amortized using straight line method over the term of the agreement.

r. Dividend Distribution

Dividend distribution to the Company's shareholders is recognized as a liability in the financial statements in the period in which the dividends are approved by the Company's shareholders and if dividend payments occur after the financial reporting period.

s. Impairment of Non-Financial Assets

The Company assesses at each annual reporting period whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment testing for an asset is required the Company makes an estimate of the asset's recoverable amount.

Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and impairment losses are recognized in profit or loss. In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset.

An assessment is made at each annual reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the recoverable amount is estimated.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

s. Penurunan Nilai Aset Non-keuangan (Lanjutan)

Kerugian penurunan nilai yang diakui dalam periode sebelumnya akan dipulihkan apabila nilai tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun nilai tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun-tahun sebelumnya. Setelah pemulihan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan nilai tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Perusahaan menerapkan PSAK No.72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", yang mensyaratkan pengakuan pendapatan memenuhi 5 langkah penilaian sebagai berikut:

- Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
- Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
- Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu perusahaan sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perseroan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
- Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
- Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, sebagai berikut :

- Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan).

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

s. Impairment of Non-Financial Assets (Continued)

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

t. Revenues and Expense Recognition

The Company implemented PSAK No. 72 "Revenue from Contracts with Customers", which requires revenue recognition to meet the following 5 assessment steps:

- *Identify contracts with customers.*
- *Identification of performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in the contract to deliver goods or services that have different characteristics to customers.*
- *Transaction pricing. The transaction price is the amount of consideration that an company is entitled to receive as compensation for delivering the promised goods or services to the customer. If the benefits promised in the contract contain a variable amount, the Company makes an estimate of the amount of the compensation at the amount expected to be entitled to receive the promised goods or services delivered to the customer less the estimated amount of service performance guarantee to be paid during the contract period.*
- *Allocation of transaction prices to each performance obligation using the basis of the relative stand-alone selling prices of each different goods or services promised in the contract. When not directly observable, the relative stand-alone selling price is estimated based on expected costs plus margin.*
- *Recognition of revenue when performance obligations have been fulfilled by delivering the promised goods or services to the customer (when the customer already has control over the goods or services).*

Implementation obligations can be fulfilled in 2 ways, as follows:

- *A point in time (generally a promise to deliver goods to the customer); or*
- *A period of time (generally a promise to provide services to a customer).*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Pendapatan diukur berdasarkan nilai yang diharapkan dapat diterima Perusahaan atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagihkan atas nama pihak ketiga.

Pendapatan diakui ketika Perusahaan memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut. Jumlah pendapatan yang diakui adalah sebesar jumlah yang dialokasikan untuk bagian dari kewajiban yang terpenuhi.

Pendapatan dari penjualan real estat diakui pada saat pengendalian atas persediaan real estat telah dialihkan ke pelanggan dan Perusahaan tidak memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan dengan real estat tersebut.

Namun, jika periode antara pemenuhan kewajiban pelaksanaan atas barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan penyelesaian kewajiban penuh dari pelanggan melebihi satu tahun, atau jika uang tunai yang diterima dimuka dari pelanggan untuk penjualan real estat dalam pengembangan sebelum penyerahan unit dan ketersediaan berbagai skema pembayaran rencana cicilan yang ditawarkan kepada pelanggan, komponen pembiayaan signifikan dianggap ada dalam kontrak.

Dalam menentukan harga transaksi, Perusahaan menyesuaikan nilai yang diharapkan dapat diterima atas dampak komponen pembiayaan signifikan menggunakan tingkat diskonto yang akan mencerminkan dalam transaksi pembiayaan yang terpisah antara Perusahaan dan pelanggannya pada awal kontrak, sehingga mencerminkan karakteristik kredit dari pihak yang menerima pembiayaan dalam kontrak.

Berdasarkan standar baru ini, Perusahaan mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat terjadi penyerahan real estat kepada pembeli (*at a point in time*). Dalam hal ini, tidak ada perbedaan signifikan dengan pengakuan pendapatan dari penjualan real estate berdasarkan standar yang sebelumnya.

Pendapatan dari agen pemasaran diakui pada saat jasa perusahaan memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan jasa kepada pelanggan yaitu ketika pelanggan menerima manfaat atas jasa yang diberikan dan sesuai dengan jumlah yang di alokasikan berdasarkan kontrak.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

t. Revenues and Expense Recognition (Continued)

Revenue is measured based on the value the Company expects to receive on the transfer of promised goods or services to customers, excluding amounts billed on behalf of third parties.

Revenue is recognized when the Company fulfills its obligations to transfer the promised goods or services to the customer, i.e. when the customer gains control of the goods or services. The amount of revenue recognized is the amount allocated to the portion of the obligation that is fulfilled.

Revenue from the sale of real estate is recognized when control of the real estate inventory has been transferred to the customer and the Company has no continuing substantial involvement with the real estate.

However, if the period between the fulfillment of the performance obligations for the goods or services promised to the customer and the settlement of the full obligations of the customer exceeds one year, or if the cash received in advance from the customer for the sale of real estate under development prior to the delivery of the units and the availability of various payment schemes plans installments offered to customers, a significant financing component is considered to be in the contract.

In determining the transaction price, the Company adjusts the expected value to be received for the impact of significant financing components using a discount rate that will reflect in the separate financing transactions between the Company and its customers at the inception of the contract, thus reflecting the credit characteristics of the parties receiving the financing under the contract.

Based on this new standard, the Company recognizes revenue from the sale of real estate when the real estate is handed over to the buyer (at a point in time). In this case, there is no significant difference with the recognition of revenue from the sale of real estate under the previous standard.

Revenue from marketing agents is recognized when the service company fulfills its obligation to transfer services to customers, namely when the customer receives benefits for the services provided and in accordance with the amount allocated under the contract.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Pendapatan kontrak dan biaya kontrak yang berhubungan dengan kontrak konstruksi diakui masing-masing sebagai pendapatan dan beban dengan memperhatikan tahap penyelesaian aktivitas kontrak pada tanggal akhir periode pelaporan (metode persentase penyelesaian). Persentase penyelesaian konstruksi ditetapkan berdasarkan survey oleh pemberi kerja atas pekerjaan yang telah dilaksanakan.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

u. Imbalan Kerja

Imbalan pascakerja seperti pensiun uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No.13/2003 ("UU 13/2003").

Perusahaan mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dengan menggunakan metode Projected Unit Credit. Nilai kini kewajiban imbalan imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Biaya jasa kini serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Liabilitas imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui sebesar jumlah yang tak-terdiskonto sebagai liabilitas pada laporan posisi keuangan setelah dikurangi dengan jumlah yang telah dibayar dan sebagai beban dalam laba rugi.

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang merupakan imbalan pasca-kerja manfaat pasti yang dibentuk tanpa pendanaan khusus dan didasarkan pada masa kerja dan jumlah penghasilan karyawan pada saat pensiun yang dihitung menggunakan metode *Projected Unit Credit*.

Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti langsung diakui dalam laporan posisi keuangan dan penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi, namun menjadi bagian dari saldo laba. Biaya liabilitas imbalan pasti lainnya terkait dengan program imbalan pasti diakui dalam laba rugi.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

t. Revenues and Expense Recognition (Continued)

Contract revenues and contract costs related to construction contracts are recognized as revenue and expense, respectively, by taking into account the stage of completion of contract activities at the end of the reporting period (percentage of completion method). The percentage of construction completion is determined based on a survey by the employer on the work that has been carried out.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

u. Long-term Employee Benefits

Post-employment benefits such as retirement benefits and years of service are calculated based on the Manpower Act No.13/2003 ("Law 13/2003").

The Company recognizes the net defined benefit obligation at the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period using the Projected Unit Credit method. The present value of the defined benefit benefit obligation is determined by discounting the benefits.

Current service costs and net interest on the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit or loss.

Short-term employee benefits

Short-term employee benefits are recognized at its undiscounted amount as a liability after deducting any amount already paid in the statement of financial position and as an expense in profit or loss.

Long-term employee benefits

Long-term employee benefits liability represents post-employment benefits, unfunded defined-benefit plans which amounts are determined based on years of service and salaries of the employees at the time of pension and calculated using the Projected Unit Credit.

Remeasurement is reflected immediately in the statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur and not to be reclassified to profit or loss but reflected immediately in retained earnings. All other costs related to the defined-benefit plan are recognized in profit or loss.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

v. Pajak Penghasilan

Pajak Kini

Pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Pendapatan dari penjualan lahan siap bangun, rumah hunian dan rumah toko merupakan subyek pajak final sebesar 5% dari jumlah bruto nilai jual, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2008 tanggal 4 November 2008 dan mengalami perubahan tarif menjadi 2,5% berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2016 yang berlaku sejak tanggal 8 September 2016.

Beban pajak final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan yang diakui pada tahun berjalan dan disajikan sebagai bagian dari beban operasi.

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui sebagai liabilitas jika terdapat perbedaan temporer kena pajak yang timbul dari perbedaan antara dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas dengan jumlah tercatatnya pada tanggal pelaporan.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal yang dapat dikompensasikan.

Aset pajak tangguhan diakui dan direviu pada setiap tanggal pelaporan atau diturunkan jumlah tercatatnya, sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak tersedia untuk pemanfaatan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal yang dapat dikompensasikan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (atau peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

v. Income Tax

Current Tax

Current tax expense is determined based on the taxable income for the year computed using prevailing tax rates.

Revenues from the sale of ready-to-build land, residential houses and shop houses are subject to final tax of 5% of the gross sales value, based on Government Regulation no. 71 of 2008 dated November 4, 2008 and changed the tariff to 2.5% based on Government Regulation no. 34 of 2016 which took effect on September 8, 2016.

Current tax expense is determined based on the taxable income for the year computed using prevailing tax rates.

Deferred Tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes at the reporting date.

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences and the carry forward benefit of any unused tax losses.

Deferred tax assets are recognized and reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary differences and the carry forward benefit of unused tax losses can be utilized.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (or tax laws) that have been enacted or substantively enacted at the reporting date.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

v. Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Pajak Tangguhan (Lanjutan)

Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus jika dan hanya jika, terdapat hak yang dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan pajak tangguhan tersebut terkait dengan perusahaan kena pajak yang sama dan dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama.

w. 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, dikapitalisasi pada biaya perolehan aset tersebut.

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

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian dinyatakan selesai secara substansial dan aset dapat digunakan atau dijual.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya.

x. Laba Per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar dalam tahun yang bersangkutan.

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham yang akan diterbitkan atas konversi efek berpotensi saham yang bersifat dilutif.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

v. Income Tax (Continued)

Deferred Tax (Continued)

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset if and only if, a legally enforceable right exists to set off current tax assets against current tax liabilities and the deferred taxes relate to the same taxable company and the same taxation authority.

w. Borrowing costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, which are assets that require a substantial period of time to become ready for use or sale, are capitalized at the cost of the asset.

Investment income earned on temporary investments from borrowings that have not specifically been used for expenditure on qualifying assets is deducted from capitalized borrowing costs.

Capitalization of borrowing costs is discontinued when the activities necessary to prepare a qualifying asset are substantially completed and the asset can be used or sold.

All other borrowing costs are recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income in the period in which they are incurred.

x. Earning Per Share

Basic earnings per share is calculated by dividing the profit attributable to owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share is calculated by dividing the profit attributable to owners of the Company by the weighted average number of shares to be issued on the conversion of dilutive potential shares.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING

Penyusunan laporan keuangan Perusahaan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah pendapatan, beban, aset dan liabilitas yang dilaporkan serta pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada tiap-tiap akhir periode pelaporan.

Pertimbangan, estimasi dan asumsi yang digunakan dalam mempersiapkan laporan keuangan 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. Ketidakpastian atas asumsi serta estimasi tersebut dapat menimbulkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas pada tahun berikutnya.

Pertimbangan dan Sumber Utama Ketidakpastian

1. Klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Perusahaan mengklasifikasikan dan mengukur aset keuangannya dengan mempertimbangkan model bisnis Perusahaan di mana aset tersebut dikelola dan karakteristik arus kasnya seperti yang diungkapkan dalam Catatan 2e atas laporan keuangan.

2. Penyisihan penurunan nilai piutang usaha

Perusahaan mengevaluasi kerugian penurunan nilai piutang berdasarkan identifikasi akun tertentu apakah terdapat bukti objektif bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Perusahaan 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 cadangan spesifik atas piutang pelanggan guna mengurangi piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Perusahaan.

3. Pajak penghasilan

Perusahaan selaku wajib pajak menghitung liabilitas perpajakannya secara self assessment berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Perhitungan tersebut dianggap benar selama belum terdapat ketetapan dari Direktur 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.

3. IMPORTANT ACCOUNTING CONSIDERATIONS, ESTIMATIONS AND ASSUMPTIONS

The preparation of the Company's financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenue, expenses, assets and liabilities and the disclosure of contingent liabilities, at the reporting date.

The judgments, estimates and assumptions used in preparing the financial statements have been regularly reviewed based on historical experience and various factors, including expectation for future event that might occur. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that could require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.

Judgment and Key Sources of Uncertainty

1. Classification of financial assets and liabilities

The Company classified and measures its financial assets by considering the Company's business model in which these assets are managed and their cash flow characteristics as disclosed in Note 2e to the financial statements.

2. Allowance for impairment of trade receivables

The Company evaluates impairment losses on receivables based on the identification of certain accounts whether there is objective evidence that the customer is unable to meet its financial obligations. In such cases, the Company considers, based on available facts and circumstances, including but not limited to, the length of the relationship with the customer and the credit status of the customer based on credit records from third parties and known market factors, to record specific allowances for customer receivables in order to reduce receivables that are expected to be received by the Company.

3. Income Tax

The Company as a taxpayer calculates its tax obligation by self-assessment based on current tax regulations. The calculation is considered correct to the extent there is no tax assessment letter from the Directorate General of Taxation for the tax reported amount or within five (5) years (maximum elapse tax period) there is no tax assessment letter issued.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI
(Lanjutan)

Pertimbangan dan Sumber Utama Ketidakpastian
(Lanjutan)

3. Pajak penghasilan (Lanjutan)

Perbedaan jumlah pajak penghasilan yang terutang dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti pemeriksaan pajak, penemuan bukti-bukti pajak baru dan perbedaan interpretasi antara manajemen dan pejabat kantor pajak terhadap peraturan pajak tertentu. Perbedaan hasil aktual dan jumlah tercatat tersebut dapat mempengaruhi jumlah tagihan pajak, utang pajak, beban pajak dan aset pajak tangguhan.

4. Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional dari masing-masing perusahaan dalam Perusahaan adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana perusahaan beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban pokok penjualan serta beban langsung terkait.

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan berdasarkan definisi yang ditetapkan PSAK terkait, Analisis aset dan liabilitas keuangan Perusahaan.

5. Taksiran nilai realisasi neto persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Nilai realisasi neto untuk persediaan yang telah selesai ditentukan berdasarkan keadaan pasar dan harga yang tersedia pada tanggal pelaporan dan ditentukan Perusahaan oleh sesuai dengan transaksi pasar terkini. Nilai realisasi neto untuk persediaan dalam penyelesaian ditentukan berdasarkan harga pasar pada tanggal pelaporan untuk persediaan sama yang telah selesai, dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian konstruksi dan taksiran nilai waktu uang sampai dengan tanggal penyelesaian persediaan.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun / periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun.

3. ACCOUNTING CONSIDERATIONS, ESTIMATIONS AND
ASSUMPTIONS (Continued)

Judgment and Key Sources of Uncertainty (Continued)

3. *Income Tax (Continued)*

The difference in the income tax liabilities might arise from tax audit, new tax evidences and different interpretation on certain tax regulations between management and the tax officer. Any differences between the actual result and the carrying amount could affect the amount of tax claim, tax obligation, tax expense and deferred tax assets.

4. *Determination of functional currency*

The functional currency of each company in the Company is the currency of the primary economic environment in which the company operates. The currency is the currency that affects revenue and cost of goods sold and related direct expenses.

The Company determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities based on the definitions established by the relevant PSAK, Analysis of the Company's financial assets and liabilities.

5. *Estimated net realizable value of inventories*

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. The net realizable value for completed inventories is determined based on market conditions and prices available at the reporting date and is determined by the Company in accordance with the most recent market transactions. Net realizable value for inventories in progress is determined based on market prices at the reporting date for the same inventories that have been completed, less the estimated costs of construction completion and the estimated time value of money up to the date of completion of the inventories.

Estimates and Assumptions

The main assumptions related to the future and the main sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of material adjustments to the carrying value of assets and liabilities within the next period end are disclosed below. The Company's assumptions and estimates are based on reference available at the time the financial statements are prepared.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

1. Nilai Wajar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mensyaratkan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajarnya, dan penyajian ini mengharuskan penggunaan estimasi. Komponen pengukuran nilai wajar yang signifikan ditentukan berdasarkan bukti-bukti obyektif yang dapat diverifikasi (seperti nilai tukar, suku bunga), sedangkan saat dan besaran perubahan nilai wajar dapat menjadi berbeda karena penggunaan metode penilaian yang berbeda.

2. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Persediaan

Perusahaan membentuk cadangan kerugian penurunan nilai persediaan berdasarkan estimasi bahwa tidak terdapat penggunaan masa depan dari persediaan tersebut, atau terdapat kemungkinan persediaan tersebut menjadi usang. Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan dalam estimasi cadangan kerugian penurunan nilai persediaan dalam laporan keuangan adalah tepat dan wajar, namun demikian, perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan terhadap nilai tercatat persediaan dan jumlah beban kerugian penurunan nilai persediaan, yang akhirnya akan berdampak pada hasil operasi Perusahaan.

3. Penilaian untuk Kerugian Kredit Eskpetasian (KKE)

Perusahaan membentuk cadangan kerugian penurunan nilai pada tingkat yang dianggap memadai untuk menyediakan potensi piutang yang tidak dapat tertagih. Perusahaan menggunakan matriks provisi piutang usaha untuk menghitung KKE. Perusahaan melakukan penelaahan berkala terhadap umur dan status piutang usaha, yang dirancang untuk mengidentifikasi piutang usaha yang mengalami penurunan nilai. Penilaian korelasi antara tingkat default yang diamati secara historis, perkiraan kondisi ekonomi dan KKE adalah perkiraan yang signifikan. Jumlah KKE sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi.

3. ACCOUNTING CONSIDERATIONS, ESTIMATIONS AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

Current condition and assumptions regarding future developments may change due to market changes or circumstances beyond the control of the Company. These changes are reflected in the related assumptions as incurred.

1. Fair Value of Financial Assets and Financial Liabilities

Indonesian Financial Accounting Standards require measurement of certain financial assets and liabilities at fair values, and the disclosure requires the use of estimates. Significant component of fair value measurement is determined based on verifiable objective evidence (i.e. foreign exchange rate, interest rate), while timing and amount of changes in fair value might differ due to different valuation method used.

2. Allowance for Decline in Value of Inventories

The Company provides an allowance for impairment losses on inventories based on estimates that there will be no future use of the inventories, or the possibility that the inventories will become obsolete. Management believes that the assumptions used in estimating the allowance for impairment losses on inventories in the financial statements are appropriate and reasonable, however, significant changes in these assumptions may have a significant impact on the carrying value of inventories and the amount of impairment loss on inventories, which in turn will have an impact on the Company's operating results.

3. Assessment for Expected Credit Loss (ECL)

The Company maintains an allowance for impairment loss at a level considered adequate to provide for potential uncollectible receivables. The Company uses a provision matrix for trade receivables to calculate ECL. The Company performs a regular review of the age and status of trade receivables, designed to identify trade receivables for impairment. The assessment of the correlation between historical observed default rates, forecasted economic conditions and ECL is a significant estimate. The amount of ECL is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

4. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Penelaahan atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai aset tertentu. Penentuan nilai wajar aset membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan dan pelepasan akhir atas aset tersebut. Perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar dapat berdampak signifikan pada nilai terpulihkan dan jumlah kerugian penurunan nilai yang terjadi mungkin berdampak material pada hasil operasi Perusahaan.

5. Penyusutan aset tetap

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

Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Tidak terdapat perubahan estimasi masa manfaat aset tetap.

6. Estimasi beban pensiun dan imbalan kerja

Penentuan liabilitas dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut.

Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto tingkat kenaikan gaji tahunan tingkat pengunduran diri karyawan tahunan tingkat kecacatan umur pensiun dan tingkat kematian. Realisasi yang berbeda dari asumsi Perusahaan dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas didalam pendapatan komprehensif lainnya diperiode dimana biaya ini timbul.

Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih.

3. ACCOUNTING CONSIDERATIONS, ESTIMATIONS AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

4. Impairment of Non-Financial Assets

A review of impairment is carried out if there are indications of an impairment in the value of certain assets. Determining the fair value of an asset requires an estimate of the cash flows that are expected to result from continuing use and eventual disposal of the asset. Significant changes in the assumptions used to determine fair value may have a significant impact on the recoverable amount and the amount of the impairment loss incurred may have a material impact on the Company's results of operations.

5. Depreciation of fixed asset

The cost of property, plant and equipment is depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of property, plant and equipment to be 4 and 20 years.

This is the age generally expected in the industry in which the Company does business. Changes in usage rates and technological developments may affect the economic useful lives and residual values of the assets, and therefore future depreciation costs may be revised. There is no change in the estimated useful lives of property, plant and equipment.

6. Estimated pension expense and employee benefits

The determination of the Company's pension and employee benefits obligations and expenses depends on the selection of assumptions used in calculating these amounts.

These assumptions include, among others, discount rates, annual salary increase rates, annual employee resignation rates, disability rates, retirement age and death rates. Realizations that differ from the Company's assumptions are charged or credited to equity in other comprehensive income in the period in which these costs are incurred.

Meanwhile, the Company believes that these assumptions are reasonable and in accordance with significant differences in the actual results or significant changes in the assumptions set by the Company may materially affect the estimated liabilities for pensions and employee benefits and net employee benefit expenses.

4. KAS DAN BANK

	2023
Kas	11.000.000
Bank	
Rupiah	
PT Bank BJB Syariah (Persero)	7.135.980.649
PT Bank Central Asia Tbk	1.686.175.646
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	979.389.775
PT Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk	912.855.831
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	486.200.480
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	243.521.712
PT Bank OCBC NISP Tbk	174.089.010
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.732.296
PT Bank Ganesha Tbk	2.454.630
PT Bank UOB Indonesia	1.871.402
Sub jumlah	11.626.271.431
Jumlah	11.637.271.431

Tidak terdapat saldo kas yang signifikan yang tidak dapat digunakan oleh Perusahaan ataupun kas yang dijaminkan.

5. PIUTANG USAHA

	2023
Pihak ketiga	
Konsumen rumah tinggal	125.118.016
Agen penjualan	987.586.897
Sub jumlah	1.112.704.913
Jumlah	1.112.704.913

Umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	2023
Lancar	1.104.614.913
Jatuh tempo	
- 1 - 30 hari	8.090.000
- 31 - 90 hari	-
- Lebih dari 90 hari	-
Jumlah	1.112.704.913

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak ada piutang usaha yang dijaminkan.

4. CASH AND BANK

	2022	
	11.000.000	Cash
		Banks
		Rupiah
PT Bank BJB Syariah (Persero)	-	PT Bank BJB Syariah (Persero)
PT Bank Central Asia Tbk	137.546.811	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	237.634.122	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk	944.335.485	PT Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	167.677.810	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	113.801.180	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	-	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Ganesha Tbk	-	PT Bank Ganesha Tbk
PT Bank UOB Indonesia	9.939.821	PT Bank UOB Indonesia
Sub total	1.610.935.229	Sub total
Total	1.621.935.229	Total

There are no significant cash balances that cannot be used by the Company or collateralized cash.

5. TRADE RECEIVABLES

	2022	
	178.192.000	Third parties
	-	Residential consumption
	178.192.000	Sales agent
Sub total	178.192.000	Sub total
Total	178.192.000	Total

The aging of trade receivables are as follows:

	2022	
Lancar	178.192.000	Current
Jatuh tempo		Due date
- 1 - 30 hari	-	1 - 30 days -
- 31 - 90 hari	-	31 - 90 days -
- Lebih dari 90 hari	-	More than 90 days -
Total	178.192.000	Total

As of December 31, 2023 and 2022, there are no trade receivables which is pledged as collateral.

5. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

Manajemen berpendapat bahwa seluruh piutang usaha dapat ditagihkan, sehingga tidak dibutuhkan cadangan penurunan nilai.

6. PERSEDIAAN

	<u>2023</u>
Tanah dalam pengembangan	71.293.501.358
Bangunan dalam penyelesaian	13.136.371.361
Tanah dan bangunan siap dijual	33.830.730.067
Jumlah	<u>118.260.602.786</u>

Persediaan terdiri dari bangunan dalam penyelesaian dan tanah dalam pengembangan yang merupakan bagian atas proyek Greenland Kemang yang berlokasi di Kemang Kabupaten Bogor dengan luas tanah pada 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing seluas 122.504 m² dan 127.737 m².

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan sebesar Rp2.665.555.769 dan Rp1.451.311.805 untuk masing-masing tahun yang 31 Desember 2023 dan 2022 (Catatan 21). Seluruh persediaan tidak diasuransikan.

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan di atas pada akhir periode pelaporan, manajemen berpendapat bahwa nilai net persediaan tersebut di atas dapat di realisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, seluruh persediaan milik Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank (Catatan 21).

Mutasi persediaan tanah dalam pengembangan adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>
Saldo awal	74.497.033.969
Penambahan	
Pengembangan tanah	3.547.693.153
Pengurangan	
Reklasifikasi ke tanah dan bangunan siap untuk dijual	(6.751.225.764)
Saldo akhir	<u>71.293.501.358</u>

5. TRADE RECEIVABLES (Continued)

Management believes that all trade receivables are collectible, so no allowance for impairment is required.

6. INVENTORIES

	<u>2022</u>	
	74.497.033.969	<i>Land under development</i>
	4.866.170.039	<i>Building under construction</i>
	16.477.033.941	<i>Land and building ready for sale</i>
Total	<u>95.840.237.949</u>	

Inventories consist of buildings in progress and land under development which is part of the Greenland Kemang project located in Kemang, Bogor Regency with land areas as of December 31, 2023 and 2022 of 122,504 m² and 127,737 m² respectively.

Borrowing costs capitalized to inventories amounted to Rp2,665,555,769 and Rp1,451,311,805 for the years December 31, 2023 and 2022, respectively (Note 21). All inventories are not insured.

Based on the results of the review of the physical condition and net realizable values of the above inventories at the end of the reporting period, management believes that the net carrying values of the above inventories are fully realizable and hence, no allowance for impairment of inventories is necessary as of December 31, 2023 and 2022.

As of December 31, 2023 and 2022 inventories owned by the Company are pledged as collateral (Notes 21).

Movements of land under development are as follows:

	<u>2022</u>	
Saldo awal	81.954.690.709	<i>Beginning balance</i>
Penambahan		<i>Additional</i>
Pengembangan tanah	2.215.385.371	<i>Land development</i>
Pengurangan		<i>Deduction</i>
Reklasifikasi ke tanah dan bangunan siap untuk dijual	(9.673.042.111)	<i>Reclassification to building in progress</i>
Saldo akhir	<u>74.497.033.969</u>	<i>Ending balance</i>

6. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Mutasi persediaan bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo awal	4.866.170.039	5.020.091.760
Penambahan		
Pembangunan konstruksi	42.632.346.624	14.118.141.002
Kapitalisasi biaya pinjaman	2.665.555.769	1.451.311.805
Pengurangan		
Reklasifikasi ke tanah dan bangunan siap untuk dijual	(37.027.701.071)	(15.723.374.528)
Saldo akhir	<u>13.136.371.361</u>	<u>4.866.170.039</u>

Mutasi persediaan tanah dan bangunan siap dijual adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo awal	16.477.033.941	-
Penambahan		
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	6.751.225.764	9.673.042.111
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	37.027.701.071	15.723.374.528
Pengurangan		
Beban pokok penjualan	(26.425.230.709)	(8.919.382.698)
Saldo akhir	<u>33.830.730.067</u>	<u>16.477.033.941</u>

7. UANG MUKA

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kendaraan	251.970.000	-
Jasa profesional	67.500.000	-
Lainya	30.625.000	-
Jumlah	<u>350.095.000</u>	<u>-</u>

Pada tanggal 31 Desember 2023 uang muka merupakan uang muka atas pembelian kendaraan, jasa profesional dan lain-lain.

6. INVENTORIES (Continued)

Movements in building under construction are as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Saldo awal	4.866.170.039	5.020.091.760	<i>Beginning balance</i>
Penambahan			<i>Additional</i>
Pembangunan konstruksi	42.632.346.624	14.118.141.002	<i>Construction development</i>
Kapitalisasi biaya pinjaman	2.665.555.769	1.451.311.805	<i>Capitalization of borrowing costs</i>
Pengurangan			<i>Deduction</i>
Reklasifikasi ke tanah dan bangunan siap untuk dijual	(37.027.701.071)	(15.723.374.528)	<i>Reclassification to building ready for sale</i>
Saldo akhir	<u>13.136.371.361</u>	<u>4.866.170.039</u>	<i>Ending balance</i>

Movements in the inventory of land and buildings ready for sale are as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Saldo awal	16.477.033.941	-	<i>Beginning balance</i>
Penambahan			<i>Additional</i>
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	6.751.225.764	9.673.042.111	<i>Reclassification of land under development</i>
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	37.027.701.071	15.723.374.528	<i>Reclassification of construction in progress</i>
Pengurangan			<i>Deduction</i>
Beban pokok penjualan	(26.425.230.709)	(8.919.382.698)	<i>Cost of good sold</i>
Saldo akhir	<u>33.830.730.067</u>	<u>16.477.033.941</u>	<i>Ending balance</i>

7. ADVANCES

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Kendaraan	251.970.000	-	<i>Vehicle</i>
Jasa profesional	67.500.000	-	<i>Professional fee</i>
Lainya	30.625.000	-	<i>Other</i>
Jumlah	<u>350.095.000</u>	<u>-</u>	<i>Total</i>

On December 31, 2023, the down payment is a down payment on the purchase of a vehicle, professional services and others.

8. BIAYA DIBAYAR DI MUKA

	<u>2023</u>
Promo dibayar di muka	2.563.055.830
Komisi dibayar di muka	828.125.627
Iklan dibayar di muka	347.590.911
Jumlah	<u>3.738.772.368</u>

Biaya dibayar dimuka akan diamortisasi sesuai dengan periode kontrak dengan masa manfaat rata-rata selama 1 sampai dengan 12 bulan.

8. PREPAID EXPENSES

	<u>2022</u>	
	1.364.492.557	<i>Prepaid promotion</i>
	554.337.897	<i>Prepaid komision</i>
	364.862.500	<i>Prepaid advertisement</i>
Jumlah	<u>2.283.692.954</u>	Total

Prepaid expenses will be amortized over the contract period with an average useful life of 1 to 12 months.

9. ASET LANCAR LAINNYA

	<u>2023</u>
Jasa profesional	-
Jumlah	<u>-</u>

Biaya jasa profesional merupakan biaya profesi penunjang yang dikeluarkan oleh Perusahaan sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana (IPO). Pada tahun 2023 biaya ini akan dipindahkan ke akun "Tambahan Modal Disetor" pada saat IPO Perusahaan terlaksana.

9. OTHER CURRENT ASSETS

	<u>2022</u>	
	2.654.224.359	<i>Professional fee</i>
Jumlah	<u>2.654.224.359</u>	Total

Professional service fees are supporting professional costs incurred by the Company in connection with the Initial Public Offering (IPO) plan. In 2023 this fee will be transferred to the "Additional Paid-up Capital" account at the time of the Company's IPO.

10. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN

	<u>2023</u>
Tanah	141.503.479.905
Jumlah	<u>141.503.479.905</u>

Merupakan tanah untuk dikembangkan yang berlokasi di kemang Kab. Bogor dan Jakarta. Dengan luas 62.594 m² pada tanggal 31 Desember 2023 dan 15.514 m² pada 31 Desember 2022. Tanah tersebut belum ditentukan peruntukannya.

Tanah yang belum dikembangkan dalam proses balik nama ke PT Graha Mitra Asia Tbk.

Pada tanggal 31 Desember 2022, seluruh tanah yang belum dikembangkan milik Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank (Catatan 21).

10. UNDEVELOPMENT LAND

	<u>2022</u>	
	51.910.506.557	<i>Land</i>
Jumlah	<u>51.910.506.557</u>	Total

It is a land to be developed located in Kemang, Bogor and Jakarta districts. With an area of 62,594 m² on December 31, 2023 and 15,514 m² on December 31, 2022. The land has not yet been determined.

Undeveloped land in the process of returning its name to PT Graha Mitra Asia Tbk.

As of December 31, 2022, all undeveloped land owned by the Company was used as collateral for bank loans (Note 21).

11. ASET TETAP

11. FIXED ASSET

2023				
Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Nilai perolehan				Acquisition cost
<u>Kepemilikan langsung</u>				<u>Direct ownership</u>
Tanah	1.357.596.911	-	1.357.596.911	Land
Bangunan	1.699.546.344	-	1.699.546.344	Buliding
Peralatan	493.891.856	71.721.229	565.613.085	Equipment
Jumlah	3.551.035.111	-	3.622.756.340	Total
Akumulasi penyusutan				Accumulated Depreciation
<u>Kepemilikan langsung</u>				<u>Direct ownership</u>
Bangunan	119.410.048	169.708.527	289.118.575	Buliding
Peralatan	160.917.403	66.480.898	227.398.301	Equipment
Jumlah	280.327.451	-	516.516.876	Total
Nilai tercatat	3.270.707.660		3.106.239.464	Carrying amount
2022				
Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Nilai perolehan				Acquisition cost
<u>Kepemilikan langsung</u>				<u>Direct ownership</u>
Tanah	1.357.596.911	-	1.357.596.911	Land
Bangunan	1.654.277.345	45.268.999	1.699.546.344	Buliding
Peralatan	441.993.456	51.898.400	493.891.856	Equipment
Jumlah	3.453.867.712	-	3.551.035.111	Total
Akumulasi penyusutan				Accumulated Depreciation
<u>Kepemilikan langsung</u>				<u>Direct ownership</u>
Bangunan	9.127.351	110.282.697	119.410.048	Buliding
Peralatan	51.202.776	109.714.627	160.917.403	Equipment
Jumlah	60.330.127	-	280.327.451	Total
Nilai tercatat	3.393.537.585		3.270.707.660	Carrying amount

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 dibebankan pada akun berikut:

Depreciation expenses for the years ended December 31, 2023 and 2022 was charged to the following accounts:

	2023	2022	
Beban umum dan administrasi (Catatan 29)	236.189.425	219.997.324	General and administrative expense (Note 29)
Jumlah	236.189.425	219.997.324	Total

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi kedalam aset tetap untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar nihil.

Borrowing costs capitalized into fixed assets for the years ended December 31, 2023 and 2022 amounted to nil, respectively.

11. ASET TETAP (Lanjutan)

Perusahaan memiliki beberapa bidang tanah dengan Hak Milik dan Hak Guna Bangunan yang akan berakhir antara tahun 2049 sampai 2051 dan dapat diperpanjang.

Pada tanggal 31 Desember 2022, aset tetap milik Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank (Catatan 21).

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terjadi indikasi penurunan nilai aset tetap. Seluruh aset tetap tidak diasuransikan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tidak terdapat aset tetap yang tidak dipakai untuk sementara, tidak ada aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan dan tidak ada aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif dan tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

11. FIXED ASSET (Continued)

The Company owns several parcels of land with Hak Milik and Hak Guna Bangunan which will expire between 2049 to 2051 and can be extended.

As of December 31, 2022, the Company's fixed assets are used as collateral for bank loans (Note 21).

Based on the review of the fixed assets at the end of the period, management believes that there was no indication of impairment of fixed assets. All fixed assets are not insured.

As of December 31, 2023 and 2022, there were no fixed assets that were not used temporarily, no fixed assets that had been fully depreciated and were still being used and no fixed assets that were discontinued from active use and not classified as available for sale.

12. ASET TAKBERWUJUD

12. INTANGIBLE ASSETS

2023					
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Nilai perolehan					Acquisition cost
Software	213.128.000	-	-	213.128.000	Software
Jumlah	213.128.000	-	-	213.128.000	Total
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Software	60.386.267	42.625.600	-	103.011.867	Software
Jumlah	60.386.267	42.625.600	-	103.011.867	Total
Nilai buku	152.741.733			110.116.133	Book value
2022					
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Nilai perolehan					Acquisition cost
Software	213.128.000	-	-	213.128.000	Software
Jumlah	213.128.000	-	-	213.128.000	Total
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Software	17.760.667	42.625.600	-	60.386.267	Software
Jumlah	17.760.667	42.625.600	-	60.386.267	Total
Nilai buku	195.367.333			152.741.733	Book value

12. ASET TAKBERWUJUD (Lanjutan)

Beban amortisasi untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 dialokasikan seluruhnya ke beban usaha (Catatan 29).

Berdasarkan penelaahan terhadap aset takberwujud pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terjadi indikasi penurunan nilai aset takberwujud.

12. INTANGIBLE ASSETS (Continued)

Amortization for the years ended 31 December 2023 and 2022 was fully charged to operating expenses (Note 29).

Based on the review of the intangible assets at the end of the period, management believes that there was no indication of impairment of intangible assets.

13. DANA YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

	<u>2023</u>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8.159.258.320
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	4.187.424.400
PT Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk	2.437.401.145
Jumlah	<u>14.784.083.865</u>

Dana yang dibatasi penggunaannya (Rekening Escrow) merupakan dana dalam plafon kredit kepemilikan rumah berupa tabungan yang telah disetujui oleh pihak bank, yang pencairannya dilakukan secara bertahap sesuai dengan persentase penyelesaian pembangunan rumah yang di sepakati Perusahaan dengan pihak bank.

13. RESTRICTED FUNDS

	<u>2022</u>	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.950.073.180	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2.208.323.380	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk	3.962.245.545	PT Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah	<u>8.120.642.105</u>	Total

Restricted funds (Escrow Account) are funds within the credit limit home ownership in the form of savings that have been approved by the bank, the disbursement of carried out in stages according to the percentage of completion of house construction agreed by the Company with the bank.

14. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar dimuka

	<u>2023</u>
Pajak Pertambahan Nilai	1.919.467.046
Jumlah	<u>1.919.467.046</u>

b. Utang pajak

	<u>2023</u>
Pajak penghasilan	
Pasal 21	8.032.419
Pasal 23	640.665
Pasal 4 (2)	2.366.000
Pasal 26	689.286
Pajak Final	809.756.187
Pajak Pertambahan Nilai	-
Jumlah	<u>821.484.557</u>

14. TAXATION

a. Prepaid tax

	<u>2022</u>	
	-	Value Added Tax
Jumlah	<u>-</u>	Total

b. Taxes payable

	<u>2022</u>	
Pajak penghasilan		Income tax
Pasal 21	9.521.364	Article 21
Pasal 23	2.899.605	Article 23
Pasal 4 (2)	1.650.000	Pasal 4 (2)
Pasal 26	-	Article 26
Pajak Final	163.907.196	Final
Pajak Pertambahan Nilai	962.730.055	Value Added Tax
Jumlah	<u>1.140.708.220</u>	Total

14. PERPAJAKAN (Lanjutan)

14. TAXATION (Continued)

c. Beban pajak final

c. Final income tax

	2023	2022	
Pendapatan bruto tahun berjalan	44.530.940.208	17.133.619.883	Gross income for the year
Beban pajak final (2,5%)	1.113.273.505	428.340.497	Final tax (2,5%)
Beban pajak final (0,5%)	-	-	Final tax (0,5%)
Pajak final dibayarkan	(303.517.318)	(264.433.301)	Final tax paid
Pajak Penghasilan Final Terutang	809.756.187	163.907.196	Final Income Tax Payable

d. Pajak Penghasilan Badan

d. Corporate Income Tax

	2023	2022	
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	11.556.337.002	4.911.024.449	Income before income tax based on statement of profit or loss and other comprehensive income
<u>Beda temporer:</u>			<u>Temporary difference:</u>
Imbalan kerja karyawan	39.024.491	15.028.595	Employees benefits
<u>Beda Permanen:</u>			<u>Permanent difference:</u>
Penghasilan yang dikenakan pajak	(44.530.940.208)	(17.151.143.966)	Income subject to final tax
Beban terkait pendapatan final	26.425.230.709	8.919.382.698	Expenses related to final income
Beban yang tidak dapat dikurangkan	245.165.243	170.287.373	Non deductible expenses
Taksiran laba kena pajak untuk tahun berjalan	(6.265.182.763)	(3.135.420.851)	Estimated taxable income for current year
Taksiran laba kena pajak tahun berjalan (dibulatkan)	(6.265.183.000)	(3.135.421.000)	Estimated taxable income for current year (rounded)
Beban pajak penghasilan kini	-	-	Current income tax expenses
Dikurangi pajak dibayar dimuka:			Less Prepaid tax:
PPH 22	-	-	Tax art 22
PPH 23	-	-	Tax art 23
PPH 25	-	-	Tax art 25
Utang Pajak Penghasilan	-	-	Tax Payable Income

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 menjadi dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Pajak Penghasilan Badan.

The taxable profit resulting from the reconciliation for the years ended December 31, 2023 and 2022 becomes the basis for filling out the Annual Income Tax Return (SPT).

14. PERPAJAKAN (Lanjutan)

14. TAXATION (Continued)

d. Pajak Penghasilan Badan (Lanjutan)

d. Corporate Income Tax (Continued)

Manajemen tidak mengakui aset pajak tangguhan atas kompensasi rugi fiskal untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 karena kecil kemungkinan bahwa laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi.

Management does not recognize deferred tax assets on compensation for tax losses for the period ended December 31, 2023 because it is unlikely that future taxable profit will be available against which the unused tax losses can be utilized.

e. Pajak Tangguhan

e. Deferred Tax

		2023			
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan Tangguhan yang Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi/ Deferred Income Tax Benefit (Expense) Credited Charged to Profit or Loss	Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan Tangguhan yang Dikreditkan (Dibebankan) ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Deferred Income Tax Benefit (Expense) Credited Charged to Other Comprehensive Income	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan	4.849.092	8.585.388	621.437	14.055.917	Estimated liabilities for employees' benefit
2022					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan Tangguhan yang Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi/ Deferred Income Tax Benefit (Expense) Credited Charged to Profit or Loss	Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan Tangguhan yang Dikreditkan (Dibebankan) ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Deferred Income Tax Benefit (Expense) Credited Charged to Other Comprehensive Income	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan	-	4.175.635	673.457	4.849.092	Estimated liabilities for employees' benefit

15. UTANG BANK JANGKA PENDEK

	2023
PT Bank Ganesha Tbk	-
Jumlah	-

Akta perjanjian kredit No. 223 tanggal 25 Juni 2021 yang dibuat oleh Christina Dwi Utami SH, M.Hum., MKn, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit pinjaman rekening koran dengan Plafond Rp1.500.000.000 untuk keperluan pembiayaan modal kerja dengan jangka waktu 12 bulan.

Pada tanggal 13 Juni 2022, berdasarkan Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 049/PJPK/KRD/KCU/2022, jangka waktu berakhirnya fasilitas kredit diperpanjang menjadi sampai 23 Juni 2023.

Pada tanggal 28 September 2022, berdasarkan Adendum II (Dua) atas Perjanjian Kredit No. 096/PPK/KRD/KCU/2022, ketentuan pada Pasal 13 ayat 3, menjadi Debitur wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank apabila melakukan perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan Pemegang Saham di luar Pemegang Saham Publik, pembagian deviden, dan pembayaran/pelunasan utang kepada pemegang saham.

Berdasarkan perjanjian kredit Perusahaan tidak diperkenankan melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Melakukan perubahan modal, pemegang saham, pengurus, pembagian Deviden dan/ atau melakukan pembayaran/pelunasan hutang kepada pemegang saham;
2. Bertindak sebagai penjamin (*borg*) atas hutang pihak
3. Mengajukan kepailitan/PKPU untuk dirinya sendiri;
4. Melakukan penjualan aset tetap perusahaan yang menjadi jaminan di Bank.

Pada 31 Desember 2022 Perusahaan telah memenuhi ketentuan pembatasan dari Bank, kecuali untuk poin 4 Perseroan telah mendapatkan waiver dari Bank tanggal 26 November 2021. Berdasarkan waiver yang telah diterima tersebut Perusahaan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank apabila melakukan perubahan anggaran dasar, perubahan struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan Pemegang Saham, pembagian Deviden dan pembayaran/pelunasan Pemegang Saham.

Pada tanggal 26 Juni 2023 Utang bank pada Bank Ganesha Tbk telah dilunasi. PT

15. SHORT-TERM BANK LOAN

	2022	
	1.310.565.555	<i>PT Bank Ganesha Tbk</i>
Total	1.310.565.555	

Deed of credit agreement No. 223 dated June 25, 2021 made by Christina Dwi Utami SH, M.Hum., MKn, the Company obtained an overdraft credit facility with a ceiling of Rp1,500,000,000 for working capital financing with a period of 12 months.

On June 13, 2022, based on Credit Extension Agreement No. 049/PJPK/KRD/KCU/2022, the expiration date of the credit facility has been extended to June 23, 2023.

On September 28, 2022, based on Addendum II (Two) to Credit Agreement No. 096/PPK/KRD/KCU/2022, provisions in Article 13 paragraph 3, becoming a Debtor must notify the Bank in writing when making changes to the articles of association, capital structure, composition of members of the Board of Directors and Board of Commissioners, composition of Shareholders other than Public Shareholders, distribution of dividends, and payment/repayment of debt to shareholders.

Based on the credit agreement, the Company is not allowed to do the following:

1. *Make changes to capital, shareholders, management, dividend distribution and/or make payments/payments of debt to shareholders;*
2. *Act as guarantor (borg) for third party debts;*
3. *File bankruptcy/PKPU for company itself.*
4. *Selling the company's fixed assets which are collateral in the Bank.*

As of 31 December 2022 the Company has complied with the restrictive provisions from the Bank, except for point 4 the Company has received a waiver from the Bank on 26 November 2021. Based on the waiver that has been received the Company is required to notify the Bank in writing if it makes changes to the articles of association, changes to the capital structure, composition of members of the Board of Directors and Board of Commissioners, composition of Shareholders, distribution of Dividends and payment/payment of Shareholders.

On June 26, 2023, the bank debt to PT Bank Ganesha Tbk has been repaid.

16. UTANG USAHA

	<u>2023</u>
PT Vastu Prana Desain	507.700.000
Azis Nursyahid	155.000.000
Karsiwan	139.460.000
Muhammad Natsir	59.500.000
Lain-lain (dibawah Rp50.000.000)	54.340.000
Jumlah	<u>916.000.000</u>

Merupakan utang usaha atas jasa kontruksi pembangunan perumahan greenland.

17. UANG MUKA PELANGGAN

	<u>2023</u>
Uang muka penjualan rumah Greenland Kemang	31.326.661.988
Uang titipan pelanggan Greenland Kemang	-
Jumlah	<u>31.326.661.988</u>

Uang muka penjualan merupakan uang muka dari penjualan unit yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Uang titipan pelanggan merupakan uang titipan untuk pekerjaan tambah kurang diluar unit standar dan tidak dapat dibatalkan.

18. DANA TITIPAN

	<u>2023</u>
Dana titipan proyek	836.211.096
Dana titipan <i>marketing fee</i>	191.114.171
Dana titipan deposit renovasi	1.000.000
Jumlah	<u>1.028.325.267</u>

Dana Titipan Proyek merupakan titipan dana dari pemilik proyek Greenland Foresthill Extension 1 untuk pengelolaan operasional Penjualan dan Pembangunan pada proyek tersebut.

Dana titipan marketing fee merupakan marketing fee yang dibayarkan oleh Bank kepada sales atas penjualan rumah dengan KPR Bank tersebut namun melalui rekening Perusahaan.

16. TRADE PAYABLES

	<u>2022</u>	
	-	PT Vastu Prana Desain
	-	Azis Nursyahid
	-	Karsiwan
	-	Muhammad Natsir
	-	Others (below Rp50,000,000)
Total	<u>-</u>	

It is a business debt for construction services for the construction of greenland housing development.

17. CUSTOMERS ADVANCED

	<u>2022</u>	
	25.725.244.347	Customer advanced of resident sale Greenland Kemang
	36.064.816	Deposit funds Greenland Kemang
Total	<u>25.761.309.163</u>	

Advances for sales represent advances from sales of units that have not met the criteria for revenue recognition.

Customer deposit money is money deposited for work plus or minus outside the standard unit and cannot be canceled.

18. DEPOSIT FUND

	<u>2022</u>	
	-	Project deposit funds
	37.610.385	Marketing fee deposit funds
	-	Renovation deposit deposit funds
Total	<u>37.610.385</u>	

The Project Trust Fund is a deposit of funds from the owner of the Greenland Foresthill Extension 1 project for the management of Sales and Development operations on the project.

Marketing fee deposit funds are marketing fees paid by the Bank to sales for selling houses with the Bank's KPR but through the Company's account.

18. DANA TITIPAN (Lanjutan)

Dana titipan deposit renovasi merupakan dana dari konsumen yang ditempatkan pada rekening Perusahaan sebagai jaminan atas pelaksanaan renovasi secara mandiri. Dana tersebut akan dikembalikan kepada konsumen yang bersangkutan setelah selesai renovasi dengan memperhitungkan dampak material bagi lingkungan sekitarnya, jika ada.

18. DEPOSIT FUND (Continued)

Renovation deposit funds are funds from consumers that are placed in the Company's account as collateral for carrying out renovations independently. These funds will be returned to the consumer concerned after completion of the renovation taking into account the material impact on the surrounding environment, if any.

19. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	<u>2023</u>
Pembelian kendaraan	73.168.431
Keamanan	55.589.340
Bunga pinjaman	-
Lainya	3.330.000
Jumlah	<u>132.087.771</u>

19. ACCRUED PAYABLE

	<u>2022</u>	
	-	Vehicle acquisition
	55.589.340	Security
	175.970.963	Interest payable
	-	Others
Total	<u>231.560.303</u>	Total

20. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	<u>2023</u>
PT Bank BJB Syariah (Persero)	33.189.829.852
PT Bank Ganesha Tbk	-
Dikurangi: bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	(6.211.036.595)
Bagian yang jatuh tempo lebih dari satu tahun	<u>26.978.793.257</u>

20. LONG-TERM BANK LOAN

	<u>2022</u>	
	-	PT Bank BJB Syariah (Persero)
	15.553.182.234	PT Bank Ganesha Tbk
	(924.999.996)	Less: current portion
Long-term portion of bank loan	<u>14.628.182.238</u>	Long-term portion of bank loan

PT Bank BJB Syariah (Persero)

Perusahaan telah melakukan Perjanjian Fasilitas Pembiayaan dengan PT Bank Jabar Banten Syariah melalui akta Perjanjian Fasilitas Pembiayaan No 21 tanggal 23 Juni 2023 yang dibuat oleh Rusnaldy, SH untuk memperoleh fasilitas pembiayaan modal kerja musyarakah sesuai dengan prinsip syariah dengan rincian sebagai berikut:

- a. Plafond pembiayaan sebesar Rp35.000.000.000
- b. Tujuan pembiayaan adalah sebagai berikut:
 - Tranche A digunakan untuk pelunasan fasilitas pembiayaan dari Bank Ganesha Tbk maksimal sebesar Rp18.000.000.000,
 - Tranche B digunakan untuk pembiayaan pembangunan sarana dan prasarana proyek perumahan Greenland Kemang Bogor maksimal sebesar Rp17.000.000.000.

PT Bank BJB Syariah (Persero)

The Company has entered into a Financing Facility Agreement with PT Bank Jabar Banten Syariah through the deed of Financing Facility Agreement No. 21 dated June 23, 2023 made by Rusnaldy, SH to obtain musharakah working capital financing facilities in accordance with sharia principles with the following details:

- a. Financing ceiling of IDR 35,000,000,000
- b. The objectives of financing are as follows:
 - Tranche A is used to repay the financing facility from Bank Ganesha Tbk with a maximum of IDR 18,000,000,000,
 - Tranche B is used to finance the construction of facilities and infrastructure for the Greenland Kemang Bogor housing project with a maximum of Rp17,000,000,000.

20. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank BJB Syariah (Persero) (Lanjutan)

c. Objek pembiayaan adalah sebagai berikut:

- Tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 460 atas nama PT. Graha Mitra Asia, Tbk berakhir hak sampai dengan 01 (satu) bulan Juli tahun 2049 (duaribu empatpuluh sembilan) dengan luas tanah 19.829 m² (sembilanbelas ribu delapanratus duapuluh sembilan meter persegi) terletak di .Jalan Raya Parung Bogor, Kelurahan Kemang, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
- Tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1140 atas nama PT. Graha Mitra Asia, Tbk berakhir hak sampai dengan 21 (duapuluh satu) bulan September tahun 2051 (duaribu limapuluh satu) dengan luas tanah 15.128 m² (limabelas ribu seratus duapuluh delapan meter persegi) terletak di Jalan Raya Parung Bogor, Kelurahan Kemang, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;

d. Nilai objek pembiayaan sebesar Rp54.133.000.000 dengan pembagian porsi sebagai berikut:

- Porsi Modal Bank adalah Rp35.000.000.000 (tiga puluh lima Milyar rupiah) atau 64,66% (enampuluh empat koma enam puluh enam persen);
- Porsi Modal Nasabah adalah Rp19.133.000.000 (sembilan belas Milyar seratus tiga puluh tiga juta rupiah) atau 35,34% (tiga puluh lima koma tiga puluh empat persen);

e. Masa penarikan pembiayaan adalah 6 (enam) bulan sejak penandatanganan akan pembiayaan,

f. Jangka waktu per penarikan adalah sebagai berikut:

- Jangka waktu per penarikan Tranche A adalah 3 (tiga) tahun atau 36 (tiga puluh enam) bulan
- Jangka waktu per penarikan Tranche B adalah 6 (enam) tahun atau 72 (tujuh puluh dua) bulan.

PT Bank Ganesha Tbk

Pada tanggal 26 Juni 2023 Seluruh Utang Bank pada PT Bank Ganesha Tbk telah dilunasi.

Pada tanggal 25 Juni 2021, Perusahaan memperoleh beberapa fasilitas kredit modal kerja dari PT Bank Ganesha Tbk dengan plafond pinjaman sebesar Rp51.000.000.000 dengan tingkat bunga untuk seluruh fasilitas 10,5% p.a yaitu sebagai berikut:

- a. Akta perjanjian kredit No. 224 tanggal 25 Juni 2021 yang dibuat oleh Christina Dwi Utami SH, M.Hum., MKn, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit *Short Term Loan (STL 1)* dengan Plafond Rp12.000.000.000 untuk keperluan pembangunan proyek perumahan di Greenland Kemang, Bogor Cluster Regia dengan jangka waktu kredit 36 bulan.

20. LONG-TERM BANK LOAN (Continued)

PT Bank BJB Syariah (Persero) (Continued)

c. The objects of financing are as follows:

- Land in accordance with the Certificate of Building Use Rights Number 460 on behalf of PT. Graha Mitra Asia, Tbk expires its rights until 01 (one) July 2049 (two thousand forty-nine) with a land luas of 19,829 m² (nineteen thousand eight hundred twenty-nine square meters) located in .Jalan Raya Parung Bogor, Kemang Village, Kemang District, Bogor Regency, West Java Province;
- Land in accordance with the Certificate of Building Use Rights Number 1140 on behalf of PT. Graha Mitra Asia, Tbk expires its rights until 21 (twenty one) September 2051 (two thousand fifty one) with a land area of 15,128 m² (limabelas thousand one hundred twenty eight square meters) located on Jalan Raya Parung Bogor, Kemang Village, Kemang District, Bogor Regency, West Java Province;

d. The value of the financing object is IDR 54,133,000,000 with the following portion distribution:

- The Bank's Capital portion is Rp35,000,000,000 (thirty lima Billion rupiah) or 64.66% (sixty-four point sixty-six percent);
- The portion of the Customer's Capital is Rp19,133,000,000 (nineteen Milyar one hundred thirty-three million rupiah) or 35.34% (thirty-five point thirty-four percent);

e. The withdrawal period is 6 (six) months from the signing of the financing,

f. The timeframe per withdrawal is as follows:

- The period per withdrawal of Tranche A is 3 (three) years or 36 (thirty-six) months
- The period per withdrawal of Tranche B is 6 (six) years or 72 (seventy two) months.

PT Bank Ganesha Tbk

On June 26, 2023, all Bank Debt to PT Bank Ganesha Tbk has been repaid.

On June 25, 2021, the Company obtained several working capital credit facilities from PT Bank Ganesha Tbk with a loan limit of Rp51,000,000,000 with an interest rate for all facilities of 10.5% p.a as follows:

- a. Deed of credit agreement No. 224 dated June 25, 2021 made by Christina Dwi Utami SH, M.Hum., MKn, the Company obtained a Short Term Loan (STL 1) credit facility with a ceiling of Rp12,000,000,000 for the purpose of building a housing project in Greenland Kemang, Bogor Cluster Regia with 36 month credit period.

20. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Ganesha Tbk (Lanjutan)

Pada tanggal 25 Juni 2021, Perusahaan memperoleh beberapa fasilitas kredit modal kerja dari PT Bank Ganesha Tbk dengan plafond pinjaman sebesar Rp51.000.000.000 dengan tingkat bunga untuk seluruh fasilitas 10,5% p.a yaitu sebagai berikut: (Lanjutan)

- b. Akta perjanjian kredit No. 225 tanggal 25 Juni 2021, yang dibuat oleh Christina Dwi Utami SH, M.Hum., MKn, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit Short Term Loan (STL 2) dengan Plafond Rp12.000.000.000 untuk keperluan pembangunan proyek perumahan di Greenland Kemang, Bogor Cluster Regia dengan jangka waktu kredit 36 bulan.
- c. Akta perjanjian kredit No. 226 tanggal 25 Juni 2021 yang dibuat oleh Christina Dwi Utami SH, M.Hum., MKn, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit Short Term Loan (STL 3) dengan Plafond Rp13.200.000.000 untuk keperluan pembangunan proyek perumahan di Greenland Kemang, Bogor Cluster Regia dengan jangka waktu kredit 36 bulan.
- d. Akta perjanjian kredit No. 227 tanggal 25 Juni 2021, fasilitas kredit *Short Term Loan (STL Ref)* dengan Plafond Rp8.600.000.000 untuk keperluan pembangunan perijinan dan pembangunan infrastruktur untuk 206 unit Cluster Regia dengan jangka waktu kredit 36 bulan.
- e. Akta perjanjian kredit No. 228 tanggal 25 Juni 2021 yang dibuat oleh Christina Dwi Utami SH, M.Hum., MKn, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit Fixed Loan Simple dengan Plafond Rp3.700.000.000 untuk keperluan refinancing pembangunan marketing gallery, 2 rumah contoh dan lanscape yang telah selesai dibangun dengan jangka waktu kredit 60 bulan termasuk grace period 12 bulan dan availability satu bulan terhitung sejak tanggal 25 Juni 2021.

Pada tanggal 13 Juni 2022, Perusahaan menandatangani perjanjian perpanjangan kredit dengan PT Bank Ganesha Tbk, berdasarkan perjanjian tersebut terdapat perubahan jangka waktu kredit sebagai sebagai berikut:

- STL 1 sampai dengan 25 Juni 2024
- STL 2 36 bulan sejak penarikan pertama kredit
- STL 3 36 bulan sejak penarikan pertama kredit
- STL Refinancing 25 Juni 2022 sampai dengan 25 Juni 2024
- FL Simple 25 Juni 2021 sampai dengan 25 Juni 2026

20. LONG-TERM BANK LOAN (Continued)

PT Bank Ganesha Tbk (Continued)

On June 25, 2021, the Company obtained several working capital credit facilities from PT Bank Ganesha Tbk with a loan limit of Rp51,000,000,000 with an interest rate for all facilities of 10.5% p.a as follows: (Continued)

- b. Deed of credit agreement No. 225 dated June 25, 2021, made by Christina Dwi Utami SH, M.Hum., MKn, the Company obtained a Short Term Loan (STL 2) credit facility with a ceiling of Rp12,000,000,000 for the purpose of building a housing project in Greenland Kemang, Bogor Cluster Regia with a credit term of 36 months.
- c. Deed of credit agreement No. 226 dated June 25, 2021 made by Christina Dwi Utami SH, M.Hum., MKn, the Company obtained a Short Term Loan (STL 3) credit facility with a ceiling of Rp13,200,000,000 for the purpose of building a housing project in Greenland Kemang, Bogor Cluster Regia with 36 month credit period.
- d. Deed of credit agreement No. 227 dated June 25, 2021, Short Term Loan (STL Ref) credit facility with a ceiling of Rp8,600,000,000 for the purposes of permit development and infrastructure development for 206 Cluster Regia units with a credit term of 36 months.
- e. Deed of credit agreement No. 228 dated June 25, 2021 made by Christina Dwi Utami SH, M.Hum., MKn, the Company obtained a Simple Fixed Loan credit facility with a ceiling of Rp3,700,000,000 for the purpose of refinancing the construction of a marketing gallery, 2 sample houses and a landscape that has been completed with credit period of 60 months including a grace period of 12 months and availability of one month starting from June 25, 2021.

On June 13, 2022, the Company signed a loan extension agreement with PT Bank Ganesha Tbk, based on the agreement, the loan term has changed as follows:

- STL 1 to 25 June 2024
- STL 2 36 months from the first withdrawal of credit
- STL 3 36 months from the first withdrawal of credit
- STL Refinancing June 25, 2022 until June 25, 2024
- FL Simple June 25, 2021 to June 25, 2026

20. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Ganesha Tbk (Lanjutan)

Pada tanggal 28 September 2022, berdasarkan Addendum II (Dua) atas Perjanjian Kredit No. 096/PPK/KRD/KCU/2022, ketentuan pada Pasal 13 ayat 3, menjadi Debitur wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank apabila melakukan perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan Pemegang Saham di luar Pemegang Saham Publik, pembagian deviden, dan pembayaran/pelunasan utang kepada pemegang saham.

Berdasarkan perjanjian kredit diatas Perusahaan tidak diperkenankan melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Bertindak sebagai penjamin (borg) atas hutang pihak ketiga;
2. Mengajukan kepailitan/PKPU untuk dirinya sendiri;
3. Melakukan penjualan asset tetap perusahaan yang menjadi Agunan di Bank;
4. Melakukan pembagian deviden dan/atau melunasi hutang pihak lain yang terafiliasi dan/atau hutang pemegang saham sebelum seluruh kewajiban Debitur pada Bank dilunasi.

Pada 31 Desember 2022 dan 2021 Perusahaan telah memenuhi ketentuan pembatasan dari Bank, kecuali untuk poin 4 Perseroan telah mendapatkan waiver dari Bank tanggal 26 November 2021. Berdasarkan *waiver* yang telah diterima tersebut Perusahaan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank apabila melakukan perubahan anggaran dasar, perubahan struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan Pemegang Saham, pembagian Dividen dan pembayaran/pelunasan Pemegang Saham.

Agunan Kredit

- a. Satu bidang tanah dalam satu hamparan yang terletak di Jl. Raya Parung Bogor, Kel. Kemang Kec. Kemang Kab. Bogor Provinsi Jawa Barat dengan bukti kepemilikan SHGB No. 459, SHGB No. 460, SHGB No. 461, SHGB No. 462, SHGB No. 773, SHGB No. 783, SHGB No. 782 atas nama PT Graha Mitra Asia dan SHM No. 07 atas nama Riana Sutedja. (SHM No. 07 sedang dalam proses dibalik nama ke PT Graha Mitra Asia, maka atas SHGB lainnya yakni SHGB No. 773,782,783 sementara hanya dimintakan SKMHT selama 6 bulan sampai proses balik nama selesai dilakukan dan diserahkan ke Bank Ganesha untuk di pasang HT).
- b. Apabila dalam waktu 6 bulan proses balik nama SHM No. 07 belum selesai dilakukan, maka SHGB No. 773, 782 dan 783 akan dipasang HT, sedangkan SHGB No. 459-462 telah dipasang HT.

20. LONG-TERM BANK LOAN (Continued)

PT Bank Ganesha Tbk (Continued)

On September 28, 2022, based on Addendum II (Two) to Credit Agreement No. 096/PPK/KRD/KCU/2022, provisions in Article 13 paragraph 3, becoming a Debtor must notify the Bank in writing when making changes to the articles of association, capital structure, composition of members of the Board of Directors and Board of Commissioners, composition of Shareholders other than Public Shareholders, distribution of dividends, and payment/repayment of debt to shareholders.

Based on the credit agreement above, the Company is not allowed to do the following:

1. Act as guarantor (borg) for third party debts;
2. File for bankruptcy/PKPU for Company itself;
3. Selling the company's fixed assets that become Collateral in the Bank;
4. Distribute dividends and/or pay off the debts of other affiliated parties and/or shareholder debts before all of the debtor's obligations to the bank are paid off.

On 31 December 2022 and 2021 the Company has complied with the restrictive provisions from the Bank, except for point 4 the Company has received a waiver from the Bank on 26 November 2021. Based on the waiver that has been received the Company must notify the Bank in writing if it makes changes to the articles of association, changes to the structure capital, composition of members of the Board of Directors and Board of Commissioners, composition of Shareholders, distribution of Dividends and payment/payment of Shareholders.

Credit Collateral

- a. One plot of land in one stretch which is located on Jl. Raya Parung Bogor, Ex. Kemang district. Kemang Kab. Bogor, West Java Province with proof of ownership of SHGB No. 459, SHGB No. 460, SHGB No. 461, SHGB No. 462, SHGB No. 773, SHGB No. 783, SHGB No. 782 on behalf of PT Graha Mitra Asia and SHM No. 07 on behalf of Riana Sutedja. (SHM No. 07 is in the process of being renamed to PT Graha Mitra Asia, so for the other SHGB, namely SHGB No. 773,782,783 while only SKMHT is requested for 6 months until the transfer process is completed and submitted to Bank Ganesha to be installed HT).
- b. If within 6 months the process of changing the name of SHM No. 07 has not been completed, then SHGB No. 773, 782 and 783 will be installed HT, while SHGB No. 459-462 have installed HT.

20. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Ganesha Tbk (Lanjutan)

Agunan Kredit (Lanjutan)

Berdasarkan perpanjangan perjanjian kredit, rincian agunan menjadi sebagai berikut:

- SHGB No 459 jatuh tempo sertifikat 28 Agustus 2049
- SHGB No 460 jatuh tempo sertifikat 1 Juli 2049
- SHGB No 461 jatuh tempo sertifikat 4 Juli 2049
- SHGB No 462 jatuh tempo sertifikat 21 Agustus 2049
- SHGB No 773 jatuh tempo sertifikat 15 Juni 2050
- SHGB No 783 jatuh tempo sertifikat 3 Desember 2050
- SHGB No 782 jatuh tempo sertifikat 15 Desember 2050
- SHGB No 1140 jatuh tempo sertifikat 21 September 2051

21. UTANG LAIN-LAIN

	2023
Pihak berelasi (Catatan 34)	
PT Relife Property	-
Jumlah	-

Pada tanggal 31 Desember 2022 utang pihak berelasi merupakan utang kepada PT Relife Property berdasarkan perjanjian utang piutang Nomor 001/GMA-PU/I/2022 tanggal 3 Januari 2022. Plafond pinjaman maksimal Rp10.000.000.000 dengan bunga 5% per tahun, adapun tujuan dari pinjaman ini adalah untuk keperluan operasional perusahaan. Jangka waktu pinjaman 36 bulan. Pada tahun 2023 Perusahaan melakukan percepatan pelunasan.

22. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Besarnya imbalan pasca-kerja dihitung berdasarkan peraturan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 13 Tahun 2003 tanggal 25 Maret 2003. Tidak terdapat pendanaan khusus yang dibentuk atas imbalan kerja jangka panjang tersebut.

Untuk pendanaan imbalan kerja jangka Panjang tersebut, Perusahaan menyelenggarakan program danapensiun manfaat pasti untuk seluruh karyawan tetap yang memenuhi syarat. Imbalan tersebut akan dibayarkan pada saat karyawan pensiun, cacat tetap atau diberhentikan.

Sesuai dengan aturan PSAK 24 Revisi 2015, dalam perhitungan kewajiban kini, biaya jasa kini serta biaya jasa lalu (*Past Service Cost*) menggunakan metode *Projected Unit Credit (PUC)*. Pada Metode ini, kontribusi normal (biaya jasa kini), adalah nilai sekarang dari semua manfaat yang di accrue pada tahun berjalan (tanggal perhitungan), sesuai dengan masa kerja dan gaji terakhir yang diproyeksikan.

20. LONG-TERM BANK LOAN (Continued)

PT Bank Ganesha Tbk (Continued)

Credit Collateral (Continued)

Based on the extension of the credit agreement, the details of the collateral are as follows:

- SHGB No. 459 certificate due August 28, 2049
- SHGB No. 460 certificate due July 1, 2049
- SHGB No. 461 certificate due July 4, 2049
- SHGB No. 462 certificate due August 21, 2049
- SHGB No. 773 certificate due June 15, 2050
- SHGB No. 783 certificate due December 3, 2050
- SHGB No. 782 certificate due December 15, 2050
- SHGB No. 1140 certificate due September 21, 2051

21. OTHER PAYABLE

	2022	
		<i>Related parties (Note 34)</i>
	3.519.419.265	<i>PT Relife Property</i>
Jumlah	3.519.419.265	Total

On December 31, 2022 due to related parties is payable to PT Relife Property based on debt agreement Number 001/GMA-PU/I/2022 dated January 3, 2022. The maximum loan limit is IDR 10,000,000,000 with an interest of 5% per year, as for the purpose of this loan is for the company's operational needs. The term of the loan is 36 months. In 2023, the Company will accelerate repayment.

22. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITY

The amount of post-employment benefits is calculated based on the applicable regulations, namely Law no. 13 of 2003 dated March 25, 2003. No special funding was established for the long-term employee benefits.

To fund the long-term employee benefits, the Company has a defined benefit pension plan for all eligible permanent employees. The benefits will be paid when the employee retires, is permanently disabled or dismissed.

In accordance with PSAK 24 Revised 2015, in calculating current liabilities, current service costs and past service costs (*Past Service Cost*) using the *Projected Unit Credit (PUC)* method. In this method, the normal contribution (current service cost), is the present value of all benefits accrued in the current year (calculation date), according to the years of service and the latest projected salary.

22. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)

Perhitungan aktuarial terakhir atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang pada 31 Desember 2023 dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuarial Tubagus Syafrial & Arman Nangasan, aktuaris independen, tertanggal 2 Januari 2024.

	2023
Saldo awal	22.041.327
(Pendapatan) Beban tahun berjalan	39.024.491
Pendapatan komprehensif lainnya	2.824.712
Saldo akhir	63.890.530

Jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain berhubungan dengan imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	2023
Biaya jasa :	
Biaya jasa kini	37.428.192
Biaya bunga	1.596.299
Biaya Jasa Lalu - IFRIC	-
Beban yang diakui dalam laba rugi	39.024.491

Asumsi-asumsi aktuarial utama yang digunakan dalam perhitungan imbalan kerja jangka panjang adalah sebagai berikut:

	2023
Tingkat bunga	6,92% pertahun/ per year
Tingkat kenaikan gaji	5%per tahun/ per year
Tingkat cacat	10% dari TMI IV 2019/ from TMI IV 2019
Usia normal pensiun	55 Tahun/ years

22. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITY (Continued)

The final actuarial calculation of long-term employee benefit liabilities on December 31, 2023 was carried out by the Tubagus Syafrial & Arman Nangasan Actuarial Consultant Firm, independent actuaries, dated January 2, 2024.

	2022	
	3.951.565	<i>Beginning balance</i>
	15.028.595	<i>(Income) expense current year</i>
	3.061.167	<i>Other comprehensive income</i>
Saldo akhir	22.041.327	<i>Ending balance</i>

Amount recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income in respect of this benefit plans are as follows:

	2022	
Biaya jasa :		<i>Cost component:</i>
Biaya jasa kini	15.679.842	<i>Current service cost</i>
Biaya bunga	510.019	<i>Interest cost</i>
Biaya Jasa Lalu - IFRIC	(1.161.266)	
Beban yang diakui dalam laba rugi	15.028.595	<i>Expenses recognized in profit or loss</i>

The principal actuarial assumptions used in valuation of the long-term employee benefits liability are as follows:

	2022	
Tingkat bunga	7,59% pertahun/ per year	<i>Discount rate</i>
Tingkat kenaikan gaji	5%per tahun/ per year	<i>Salary increment rate</i>
Tingkat cacat	10% dari TMI IV 2019/ from TMI IV 2019	<i>defect rate</i>
Usia normal pensiun	55 Tahun/ years	<i>Normal retirement age</i>

23. MODAL SAHAM

23. CAPITAL STOCK

Susunan pemegang saham Perusahaan pada Desember 2023 adalah sebagai berikut:

31

The composition of the Company's shareholders as of December 31, 2023 is as follows:

Pemegang Saham	Jumlah Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Total Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah Lembar Saham/ Amount of Shares	Shareholder
Ghofar Rozaq Nazila	15.428.000.000	13,6%	617.120.000	Ghofar Rozaq Nazila
PT Nusa Perkasa International	15.084.000.000	13,3%	603.360.000	PT Nusa Perkasa International
PT Patraland Mulia Jaya	13.500.000.000	11,9%	540.000.000	PT Patraland Mulia Jaya
PT Asia Intrainvesta	24.765.000.000	21,9%	990.600.000	PT Asia Intrainvesta
PT Relife Property	27.840.000.000	24,6%	1.113.600.000	PT Relife Property
PT Relife Realty Indonesia	13.500.000.000	11,9%	540.000.000	PT Relife Realty Indonesia
Masyarakat	33.078.026.475	29,2%	1.323.121.059	Public
Jumlah	143.195.026.475	126,5%	5.727.801.059	Total

Susunan pemegang saham Perusahaan pada 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

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

Pemegang Saham	Jumlah Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Total Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah Lembar Saham/ Amount of Shares	Shareholder
PT Relife Property	27.840.000.000	24,6%	1.113.600.000	PT Relife Property
Tn.Achmad Machlus Sadat	24.765.000.000	21,9%	990.600.000	Tn.Achmad Machlus Sadat
Ghofar Rozaq Nazila	15.428.000.000	13,6%	617.120.000	Ghofar Rozaq Nazila
PT Nusa Perkasa International	15.084.000.000	13,3%	603.360.000	PT Nusa Perkasa International
PT Relife Realty Indonesia	13.500.000.000	11,9%	540.000.000	PT Relife Realty Indonesia
PT Patraland Mulia Jaya	13.500.000.000	11,9%	540.000.000	PT Patraland Mulia Jaya
PT Asia Intrainvesta	3.078.000.000	2,7%	123.120.000	PT Asia Intrainvesta
Jumlah	113.195.000.000	100,0%	4.527.800.000	Total

Berdasarkan Akta Notaris No. 41 tanggal 16 September 2022 oleh Rini Yulianti, SH tentang Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-06694.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 16 September 2022 menerangkan bahwa para pemegang saham telah mengambil keputusan, yaitu menyetujui dalam rangka Penawaran Umum Perdana:

Based on Notarial Deed No. 41 dated 16 September 2022 by Rini Yulianti, SH regarding the Statement of Shareholders' Decision and has received approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-06694.AH.01.02.Tahun 2022 dated September 16, 2022 explains that the shareholders have made the following decisions:

- Perubahan status Perusahaan dari Perusahaan tertutup menjadi Perusahaan terbuka, dan menyetujui perubahan nama Perusahaan menjadi PT Graha Mitra Asia, Tbk;
- Perubahan nilai nominal setiap saham dari sebesar Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) menjadi sebesar Rp25 (dua puluh lima Rupiah);

- Change the status of the Company from a closed company to a public company, and approve the change of the company's name to PT Graha Mitra Asia, Tbk;*
- Change in the nominal value of each share from Rp1.000,000 (one million Rupiah) to Rp25 (twenty five Rupiah);*

23. MODAL SAHAM (Lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris No. 41 tanggal 16 September 2022 oleh Rini Yulianti, SH tentang Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-06694.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 16 September 2022 menerangkan bahwa para pemegang saham telah mengambil keputusan, yaitu menyetujui dalam rangka Penawaran Umum Perdana: (Lanjutan)

- c. Pengeluaran saham dalam simpanan (portepel Perusahaan sebanyak-banyaknya 1.200.000.000 (satu miliar dua ratus juta) saham baru dengan nilai nominal sebesar Rp25 (dua puluh lima Rupiah) setiap saham yang mewakili sebanyak banyaknya 20,95% (dua puluh koma sembilan puluh lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perusahaan setelah Penawaran Umum Perdana, yang disertai dengan waran yang diberikan secara cuma-cuma sebanyak banyaknya 1.200.000.000 (satu miliar dua ratus juta) Waran Seri I atau sebanyak-banyaknya 26,50% (dua puluh enam koma lima puluh persen) dari total saham ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan melalui Penawaran Umum Perdana kepada Masyarakat;
- d. Pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) sebanyak-banyaknya 1.200.000.000 (satu miliar dua ratus juta) saham baru hasil konversi Waran Seri I dan memberikan kuasa kepada Direksi Perusahaan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan penerbitan saham baru hasil konversi Waran Seri I tersebut;
- e. Pencatatan seluruh saham-saham Perusahaan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor
- f. Perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Bapepam dan LK Nomor IX.J.1;
- g. Perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam Perusahaan.

Pembagian Dividen

Berdasarkan Surat Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris PT Graha Mitra Asia Tbk tanggal 21 November 2023, Dewan Komisaris telah menyetujui pembagian dividen interim atas laba tahun berjalan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada 30 September 2023 sebesar Rp4.009.460.000.

23. CAPITAL STOCK (Continued)

Based on Notarial Deed No. 41 dated 16 September 2022 by Rini Yulianti, SH regarding the Statement of Shareholders' Decision and has received approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-06694.AH.01.02.Tahun 2022 dated September 16, 2022 explains that the shareholders have made the following decisions: (Continued)

- c. Issuance of shares in savings (the Company portfolio of a maximum of 1,200,000,000 (one billion two hundred million) new shares with a nominal value of Rp25 (twenty five Rupiah) per share representing a maximum of 20.95% (twenty point ninety five) five percent) of the issued and fully paid-up capital in the Company after the Initial Public Offering, which is accompanied by free warrants of a maximum of 1,200,000,000 (one billion two hundred million) Series I Warrants or a maximum of 26.50% (twenty six point fifty percent) of the total issued and fully paid shares of the Company through an Initial Public Offering to the Public;*
- d. Issuance of shares in deposit (portfolio) of a maximum of 1,200,000,000 (one billion two hundred million) new shares resulting from the conversion of Series I Warrants and authorizing the Board of Directors of the Company to carry out all necessary actions in connection with the issuance of new shares resulting from the conversion of the Series I Warrants;*
- e. Listing of all the Company's shares which are issued and fully paid shares;*
- f. Amendment of all provisions of the Company's Articles of Association to conform to the provisions of Bapepam and LK Regulation Number IX.J.1;*
- g. Changes in the capital structure and composition of shareholders in the Company.*

Dividend Distribution

Based on the Circular Decree of the Board of Commissioners of PT Graha Mitra Asia Tbk dated November 21, 2023, the Board of Commissioners has approved the distribution of interim dividends on current year profit for the nine months ended September 30, 2023 of IDR 4,009,460,000.

24. TAMBAHAN MODAL DISETOR

24. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Tambahan modal disetor dari penawaran umum perdana	78.000.105.900	-	<i>Additional paid -in capital of initial public offering</i>
Biaya emisi saham dari penawaran umum perdana	(3.842.842.308)	-	<i>Cost issuance of initial public offering</i>
	<u>74.157.263.592</u>	<u>-</u>	

25. SALDO LABA

25. RETAINED EARNINGS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Saldo awal tahun			<i>Beginning balance of the year</i>
Telah ditentukan penggunaannya	300.000.000	200.000.000	<i>Appropriated</i>
Belum ditentukan penggunaannya	959.260.896	581.861.309	<i>Unappropriated</i>
Laba tahun berjalan	10.451.648.885	4.486.859.587	<i>Profit of the year</i>
Saldo akhir tahun	<u>11.710.909.781</u>	<u>5.268.720.896</u>	<i>Ending balance of the year</i>

26. PENDAPATAN USAHA

26. REVENUE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Penjualan rumah			<i>Resident sales</i>
Greenland kemang	44.530.940.208	17.133.619.883	<i>Greenland kemang</i>
Lainnya			<i>Other</i>
Agen penjualan	889.717.925	590.042.827	<i>Marketing agent</i>
Fee konstruksi	-	623.181.662	<i>Construction fee</i>
Jumlah	<u>45.420.658.133</u>	<u>18.346.844.372</u>	Total

Perusahaan tidak memiliki transaksi penjualan kepada pihak tertentu yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan.

The Company does not have sales transactions with certain parties that exceed 10% of the total revenue.

27. BEBAN POKOK PENJUALAN

27. COST OF SALES

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Beban pokok penjualan rumah			<i>Cost of house sales</i>
Greenland Kemang	26.425.230.709	8.919.382.698	<i>Greenland Kemang</i>
Jumlah	<u>26.425.230.709</u>	<u>8.919.382.698</u>	Total

Perusahaan tidak memiliki transaksi beban pokok pendapatan kepada pihak tertentu yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan.

The company has no cost of revenue transactions with certain parties that exceed 10% of total revenue.

28. BEBAN PENJUALAN

28. SALES EXPENSE

	2023	2022	
Beban iklan	1.041.727.192	1.075.274.727	Advertising expense
Beban komisi	890.419.479	249.395.724	Commission expense
Lainya	218.824.076	-	Others
Jumlah	2.150.970.747	1.324.670.451	Total

29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

29. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSE

	2023	2022	
Beban gaji dan tunjangan	3.135.658.259	1.710.499.431	Salary and allowance expenses
Beban keamanan, perbaikan dan pemeliharaan	926.514.335	546.797.346	Security, repair and maintenance
Beban jasa profesional	377.605.777	126.297.577	Profesioanal expense
Beban penyusutan (Catatan 12)	236.189.426	219.997.324	Depreciation expense (Note 12)
Beban transportasi dan akomodasi	224.277.044	29.529.849	Transportation and acomodation expense
Beban representasi dan jamuan	160.741.611	67.377.042	Representation and entertainment expense
Beban pajak	112.874.678	52.910.331	Tax expense
Beban perlengkapan kantor	47.898.097	12.758.463	Supplies expense
Beban air dan listrik	44.749.500	30.983.500	Water and electricity expense
Beban amortisasi	42.625.600	42.625.600	Amortization expense
Beban imbalan kerja	39.024.491	15.028.595	Employee benefit expense
Beban pelatihan dan seminar	31.739.319	-	Training and seminar expenses
Beban komunikasi	10.481.901	12.812.478	Comunication expense
Beban asuransi	725.705	725.705	Insurance Expense
Beban umum dan administrasi lainnya	51.115.436	52.875.297	General and other administration expense
Jumlah	5.442.221.179	2.921.218.538	Total

30. PENGHASILAN KEUANGAN

30. FINANCIAL INCOME

	2023	2022	
Pendapatan bunga	28.451.046	17.524.083	Interest income
Jumlah	28.451.046	17.524.083	Total

31. BEBAN KEUANGAN

31. FINANCIAL COST

	2023	2022	
Beban bunga	76.883.165	319.960.902	Interest expense
Beban administrasi bank dan provisi	13.084.129	18.111.417	Bank administration and provision
Jumlah	89.967.294	338.072.319	Total

32. PENDAPATAN LAIN-LAIN

32. OTHER INCOME

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Pembatalan pemesanan unit	215.617.752	50.000.000	<i>Unit booking cancellation</i>
Jumlah	<u>215.617.752</u>	<u>50.000.000</u>	Total

33. LABA (RUGI) PER SAHAM - DASAR

33. BASIC EARNINGS (LOSS) PER SHARE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Laba (rugi) bersih	10.451.648.885	4.486.859.587	<i>Net profit (loss)</i>
Rata-rata tertimbang Saham Biasa untuk perhitungan laba per saham dasar	5.727.801.059	5.727.801.059	<i>Weighted Average Common Shares for the calculation of basic earnings per share</i>
Jumlah	<u>1,82</u>	<u>0,78</u>	Total

34. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

34. BALANCE AND TRANSACTION WITH RELATED PARTIES

Rincian transaksi dan saldo transaksi dengan pihak berelasi sebagai berikut:

Details of transactions and balances of transactions with related parties are as follows:

a. Sifat Hubungan Berelasi

a. Nature of Relationship

Pihak yang berelasi/ Related parties	Hubungan/ Relation	Transaksi/ Transaction
PT Relife Property	Pemegang Saham/Shareholders	Pinjaman Dana/ Fund Loan
PT Relife Realty Indonesia	Pemegang Saham/Shareholders	Pinjaman Dana/ Fund Loan
Tn. Achmad Machlus Sadat	Pemegang Saham/Shareholders	Pinjaman Dana/ Fund Loan
PT Hassana Boga Sejahtera	Kesamaan Manajemen Kunci/Key Management	Kontrak Pekerjaan Jasa Perencanaan/Contract of Planning Services
PT Relife Property Development	Kesamaan Manajemen Kunci/Key Management	Kontrak Pekerjaan Agen Penjualan/Contract of Marketing Agent

34. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Rincian transaksi dan saldo transaksi dengan pihak berelasi sebagai berikut:

b. Transaksi Hubungan Berelasi

1. Utang Lain-lain (Catatan 22)

	<u>2023</u>
PT Relife Property	-
Jumlah	-

2. Remunerasi yang dibayarkan kepada personil manajemen kunci Perusahaan

Jumlah gaji dan tunjangan yang diterima Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>
Gaji dan tunjangan	1.488.292.500

34. BALANCE AND TRANSACTION WITH RELATED PARTIES (Continued)

Details of transactions and balances of transactions with related parties are as follows:

b. Transaction of Related Parties

1. Other Payable (Note 22)

	<u>2022</u>	
	3.519.419.265	PT Relife Property
Jumlah	3.519.419.265	Total

2. Remuneration paid to the Company's key management personnel

The total salary and benefits received by the Board of Commissioners and Directors of the Company for the years ended December 31, 2023 and 2022 are as follows:

	<u>2022</u>	
	1.108.904.762	Salaries and allowances

35. INSTRUMEN KEUANGAN

Berikut ini adalah nilai tercatat dan estimasi nilai wajar atas aset dan liabilitas keuangan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022:

35. FINANCIAL INSTRUMENT

The following are the carrying values and estimated fair values of financial assets and financial liabilities of the Company as of December 31, 2023 and 2022:

	<u>2023</u>		
	<u>Nilai Tercatat/ Carrying Value</u>	<u>Estimasi Nilai Wajar/ Estimated Fair Value</u>	
<u>Aset Keuangan</u>			<u>Financial Assets</u>
Kas dan bank	11.637.271.431	11.637.271.431	Cash and banks
Piutang usaha	1.112.704.913	1.112.704.913	Trade receivables
Dana yang dibatasi penggunaannya	14.784.083.865	14.784.083.865	Restricted funds
Jumlah Aset Keuangan	<u>27.534.060.209</u>	<u>27.534.060.209</u>	Total Financial Assets

35. INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

35. FINANCIAL INSTRUMENT (Continued)

	2023		
	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Estimasi Nilai Wajar/ Estimated Fair Value	
<u>Liabilitas Keuangan</u>			<u>Financial Liabilities</u>
Utang bank jangka pendek	6.211.036.595	6.211.036.595	Short-term bank loan
Utang bank jangka panjang	26.978.793.257	26.978.793.257	Long-term bank loan
Dana titipan	1.028.325.267	1.028.325.267	Customers advanced
Biaya yang masih harus dibayar	132.087.771	132.087.771	Accrued Expenses
Jumlah Liabilitas Keuangan	34.350.242.890	34.350.242.890	Total Financial Liabilities
	2022		
	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Estimasi Nilai Wajar/ Estimated Fair Value	
<u>Aset Keuangan</u>			<u>Financial Assets</u>
Kas dan bank	1.621.935.229	1.621.935.229	Cash and banks
Piutang usaha	178.192.000	178.192.000	Trade receivables
Aset lancar lainnya	2.654.224.359	2.654.224.359	Other current assets
Dana yang dibatasi penggunaannya	8.120.642.105	8.120.642.105	Restricted funds
Jumlah Aset Keuangan	12.574.993.693	12.574.993.693	Total Financial Assets
<u>Liabilitas Keuangan</u>			<u>Financial Liabilities</u>
Utang bank jangka pendek	1.310.565.555	1.310.565.555	Short-term bank loan
Utang bank jangka panjang	15.553.182.234	15.553.182.234	Long-term bank loan
Dana titipan	37.610.385	37.610.385	Customers advanced
Biaya yang masih harus dibayar	231.560.303	231.560.303	Accrued Expenses
Utang lain-lain	3.519.419.265	3.519.419.265	Other Payables
Jumlah Liabilitas Keuangan	20.652.337.742	20.652.337.742	Total Financial Liabilities

36. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Aktivitas Perusahaan terpengaruh berbagai risiko keuangan: risiko kredit dan risiko likuiditas. Program manajemen risiko Perusahaan secara keseluruhan difokuskan pada pasar keuangan yang tidak dapat diprediksi dan Perusahaan berusaha untuk meminimalkan dampak yang berpotensi merugikan kinerja keuangan Perusahaan.

The Company's activities are subject to various financial risks: credit risk and liquidity risk. The Company's overall risk management program is focused on unpredictable financial markets and the Company strives to minimize any potential adverse impact on the Company's financial performance.

Manajemen risiko merupakan tanggung jawab Direksi. Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Perusahaan secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko mata uang asing, risiko kredit dan risiko likuiditas.

Risk management is the responsibility of the Board of Directors. The Board of Directors is tasked with determining the basic principles of the Company's overall risk management policies as well as policies in certain areas such as foreign currency risk, credit risk and liquidity risk.

36. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

a. Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Risiko kredit yang dihadapi Perusahaan berasal dari kegiatan operasi (terutama dari piutang usaha kepada pihak ketiga) dan dari kegiatan pendanaan, termasuk rekening bank dan deposit berjangka.

Eksposur risiko kredit Perusahaan terutama adalah dalam mengelola piutang dagang. Perusahaan melakukan pengawasan kolektibilitas piutang sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

Pelanggan yang membeli produk real estat dengan cara angsuran diikat dengan klausul legal didalam kontrak pembelian dan diminta untuk mengagunkan produk yang dibeli atas kewajiban yang tersisa dari harga pembelian. Sebagai tambahan, atas keterlambatan pembayaran dari konsumen/pelanggan, maka Perusahaan akan mengenakan denda.

Risiko kredit berasal dari saldo pada bank dikelola dengan menempatkan kelebihan dana hanya pada bank dengan peringkat kredit yang tinggi.

Eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit pada aset keuangan muncul dari kelalaian pihak ketiga dengan maksimal eksposur sama dengan nilai instrumen tercatat tersebut:

	<u>2023</u>
Kas dan bank	11.637.271.431
Piutang usaha	1.112.704.913
Aset lancar lainnya	-
Dana yang dibatasi penggunaannya	14.784.083.865
Jumlah	<u>27.534.060.209</u>

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Credit risk

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will fail to fulfill its obligations and cause the other party to incur a financial loss. The credit risk faced by the Company originates from operating activities (mainly from trade receivables to third parties) and from financing activities, including bank accounts and time deposits.

The Company's exposure to credit risk is primarily in managing trade receivables. The Company monitors the collectibility of receivables so that they can be billed in a timely manner and also reviews each customer's receivables periodically to assess the potential for billing failures and establishes reserves based on the results of the review.

Customers who buy real estate products in installments are bound by legal clauses in the purchase contract and are asked to collateralize the products purchased for the remaining obligations of the purchase price. In addition, for late payments from consumers/customers, the Company will impose a fine.

Credit risk originating from balances with banks is managed by placing excess funds only with banks with high credit ratings.

The Company's exposure to credit risk in financial assets arises from negligence of third parties with a maximum exposure equal to the carrying value of the instrument:

	<u>2022</u>	
	1.621.935.229	<i>Cash and bank</i>
	178.192.000	<i>Account receivables</i>
	552.284.616	<i>Other current assets</i>
	8.120.642.105	<i>Restricted funds</i>
Jumlah	<u>10.473.053.950</u>	<i>Total</i>

36. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko kredit (Lanjutan)

a. Credit risk (Continued)

Tidak ada risiko kredit yang signifikan dalam Perusahaan.

There is no significant credit risk in the Company.

	2023						Jumlah/ Total
	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired	<30 Hari/Days	31-60 Hari/Days	61-90 Hari/Days	>90 Hari/Days	Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ Past due and impaired	
Kas dan bank/ Cash and bank	11.637.271.431	-	-	-	-	-	11.637.271.431
Piutang usaha/ Account receivables	1.112.704.913	-	-	-	-	-	1.112.704.913
Dana yang dibatasi penggunaannya/ Restricted funds	8.120.642.105	-	-	-	-	-	8.120.642.105
Jumlah/Total	20.870.618.449	-	-	-	-	-	20.870.618.449

b. Risiko likuiditas

b. Liquidity risk

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Perusahaan akan mengalami kesulitan dalam memperoleh dana guna memenuhi komitmennya atas instrumen keuangan.

Liquidity risk is the risk of loss that arises because the Company does not have sufficient cash flows to meet its obligations.

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena Perusahaan tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi liabilitasnya.

Liquidity risk is the risk of loss that arises because the Company does not have sufficient cash flows to meet its obligations.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Perusahaan dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang, dan terus-menerus melakukan penelaahan pasar keuangan untuk mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

In managing liquidity risk, management monitors and maintains the amount of cash that is considered adequate to finance the Company's operations and to overcome the impact of fluctuations in cash flows. Management also conducts periodic evaluations of cash flow projections and actual cash flows, including debt maturity schedules, and continuously reviews financial markets to obtain optimal funding sources.

36. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko likuiditas (Lanjutan)

Tabel dibawah merangkum profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2023:

	2023				
	0-1 Tahun/ 0-1 Year	1-2 Tahun/ 1-2 Years	Lebih dari 2 Tahun/ More than 2 Years	Jumlah Tercatat/ Carrying Amount	
Utang bank	6.211.036.595	10.466.895.178	16.511.898.115	33.189.829.888	Bank loan
Dana titipan	1.028.325.267	-	-	1.028.325.267	Deposit fund
Biaya yang masih harus dibayar	132.087.771	-	-	132.087.771	Accrued expenses
Jumlah	7.371.449.633	10.466.895.178	16.511.898.115	34.350.242.926	Total

c. Manajemen Risiko Modal

Perseroan mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa Perseroan akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan usaha, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Perseroan terdiri dari utang bank yang mencakup pinjaman, kas dan bank dan ekuitas. Direksi Perseroan dan secara berkala melakukan review struktur permodalan Perseroan. Sebagai bagian dari review ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

	2023	2022	
Pinjaman	33.189.829.888	16.863.747.789	Loan
Kas dan bank	11.637.271.431	1.621.935.229	Cash and bank
Pinjaman - neto	21.552.558.457	15.241.812.560	Nett - loan
Ekuitas	229.058.608.863	118.461.333.186	Equity
Rasio pinjaman - neto terhadap modal	0,09	0,13	Loan ratio - net to equity

d. Risiko bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Perusahaan dihadapkan dengan risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank yang dikenakan suku bunga mengambang.

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Liquidity risk (Continued)

The table below summarizes the maturity profile of the Company's financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of December 31, 2023:

c. Capital risk management

The Company manages capital risk to ensure that the Company will be able to continue as a going concern, in addition to maximizing shareholder profits through optimizing debt and equity balances. The Company's capital structure consists of bank loans which include loans, cash and bank and equity. The Board of Directors of the Company and periodically reviews the Company's capital structure. As part of this review, the Board of Directors considers the cost of capital and the associated risks.

d. Interest risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in market interest rates. The company is exposed to the risk of changes in market interest rates, especially related to bank loans that bear floating interest rates.

36. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

d. Risiko bunga (Lanjutan)

Perusahaan mengelola risiko suku bunga dengan cara berhati-hati dalam mengambil pinjaman bank dan membatasinya pada tingkat yang wajar sesuai dengan kebutuhan arus kas.

37. PERJANJIAN PENTING

Perjanjian Kerjasama Pemasaran Greenville Cileungsi

Pada tanggal 26 Januari 2023, Perusahaan dengan PT Relife Property Development mengadakan perjanjian untuk bekerjasama dalam memasarkan dan/atau menjual unit di proyek Greenville Cileungsi. Perjanjian ini berlaku sejak 27 Januari 2023 sampai 27 Januari 2024.

Perjanjian Kerjasama Pemasaran The Spring Townhouse

Pada tanggal 28 Februari 2023, Perusahaan dengan Nenny Hendrawati mengadakan perjanjian untuk bekerjasama dalam memasarkan dan/atau menjual unit Perumahan The Spring Townhouse. Jangka waktu perjanjian ini adalah 12 (dua belas bulan) terhitung sejak tanggal 28 Februari 2023 sampai dengan 28 Februari 2024.

Perjanjian Kerjasama Pemasaran Ayana Serpong

Pada tanggal 5 April 2023, Perusahaan dengan Surani Sareh Wiyono mengadakan perjanjian untuk bekerjasama dalam memasarkan dan/atau menjual unit di proyek Ayana Serpong. Perjanjian ini berlaku sejak 5 April 2023 sampai 5 April 2024.

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

d. Interest risk (Continued)

The company manages interest rate risk by being careful in taking out bank loans and limiting them to a reasonable level according to cash flow requirements.

37. SIGNIFICANT AGREEMENT

Greenville Cileungsi Marketing Cooperation Agreement

On January 26, 2023, the Company and PT Relife Property Development entered into an agreement to cooperate in marketing and/or selling units in the Greenville Cileungsi project. This agreement is valid from January 27, 2023 to January 27, 2024.

Marketing Cooperation Agreement The Spring Townhouse

On February 28, 2023, the Company and Nenny Hendrawati entered into an agreement to cooperate in marketing and/or selling The Spring Townhouse Housing units. The term of this agreement is 12 (twelve months) from February 28, 2023 to February 28, 2024.

Marketing Cooperation Agreement Ayana Serpong

On April 5, 2023, the Company and Surani Sareh Wiyono entered into an agreement to cooperate in marketing and/or selling units in the Ayana Serpong project. This agreement is valid from April 5, 2023 to April 5, 2024.