PT Karya Bersama Anugerah Tbk
dan Entitas Anak/*and its Subsidiaries*

Laporan Keuangan Konsolidasian/
Consolidated Financial Statements
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2021 dan 2020/
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk DAN ENTITAS ANAK/*AND ITS SUBSIDIARIES*
DAFTAR ISI/*TABLE OF CONTENTS*

	Halaman/ *Page*
Laporan Auditor Independen/*Independent Auditors' Report*	
Surat Pernyataan Direksi tentang Tanggung Jawab atas Laporan Keuangan Konsolidasian PT Karya Bersama Anugerah Tbk dan Entitas Anak untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2021 dan 2020/ *The Directors' Statement on the Responsibility for Consolidated Financial Statements of PT Karya Bersama Anugerah Tbk and its Subsidiaries for the Years Ended December 31, 2021 and 2020*	
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2021 dan 2020/ ***CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*** *- For the Years Ended December 31, 2021 and 2020*	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian/*Consolidated Statements of Financial Position*	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian/*Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*	4
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian/*Consolidated Statements of Changes in Equity*	6
Laporan Arus Kas Konsolidasian/*Consolidated Statements of Cash Flows*	8
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian/*Notes to Consolidated Financial Statements*	10

MIRAWATI SENSI IDRIS

Registered Public Accountants
Branch Business License No. 368/KM.1/2017

Branch Office:
Solis Building
Jl. Arjuna Utara No. 10 Blok A Kav 10
Jakarta Barat - 11470
INDONESIA

T +62-21-2950 1180
F +62-21-2950 1166

MOORE

Laporan Auditor Independen

No. 00040/3.0341/AU.1/03/0322-1/1/III/2022

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

PT Karya Bersama Anugerah Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Karya Bersama Anugerah Tbk dan Entitas Anak terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2021, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

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

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Independent Auditors' Report

No. 00040/3.0341/AU.1/03/0322-1/1/III/2022

The Stockholders, Board of Commissioners and Directors
PT Karya Bersama Anugerah Tbk

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Karya Bersama Anugerah Tbk and its Subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2021, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the consolidated financial statements

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

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on such consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether such consolidated financial statements are free from material misstatement.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements 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 entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Karya Bersama Anugerah Tbk dan Entitas Anak tanggal 31 Desember 2021, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Karya Bersama Anugerah Tbk and its Subsidiaries as of December 31, 2021, and their consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Hal lain

Laporan keuangan konsolidasian PT Karya Bersama Anugerah Tbk dan Entias Anak tanggal 31 Desember 2020 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasian atas laporan keuangan konsolidasian tersebut pada tanggal 5 Mei 2021.

Other matters

The consolidated financial statements of PT Karya Bersama Anugerah Tbk and its Subsidiaries as of December 31, 2020 and for the year then ended were audited by other independent auditors, whose report dated May 5, 2021, expressed an unmodified opinion.

MIRAWATI SENSI IDRIS

Sudiharto Suwowo
Izin Akuntan Publik No. AP 0322/*Certified Public Accountant License No. AP 0322*

30 Maret 2022/*March 30, 2022*

PT Karya Bersama Anugerah, Tbk

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021 DAN 2020 PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK DAN ENTITAS ANAK

THE DIRECTORS' STATEMENT ON THE RESPONSIBILITY FOR CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2021 AND 2020 PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK AND ITS SUBSIDIARIES

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama/*Name* : Nicholas Sumasto
   Alamat Kantor/*Office Address* : PAM Tower Lantai 8, Balikpapan Superblock Jl. Jend. Sudirman No. 47, Balikpapan Kalimantan Timur 76114
   Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu identitas lain/*Residential Address/in accordance with Personal Identity Card* : Green Garden Blok O-2/1 Kebon Jeruk, Jakarta Barat
   Nomor Telepon/*Telephone Number* : 0542-8820388
   Jabatan/*Title* : Direktur Utama/*President Director*

2. Nama/*Name* : Budi Hariyanto Hartono
   Alamat Kantor/*Office Address* : PAM Tower Lantai 8, Balikpapan Superblock Jl. Jend. Sudirman No. 47, Balikpapan Kalimantan Timur 76114
   Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu identitas lain/*Residential Address/in accordance with Personal Identity Card* : Jl. Pekapuran Raya No. 17A Tambora, Jakarta Barat
   Nomor Telepon/*Telephone Number* : 0542-8820388
   Jabatan/*Title* : Direktur/*Director*

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Grup.
2. Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar; dan
   b. Laporan keuangan konsolidasian Grup tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Grup.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned:

1. Nama/*Name* : Nicholas Sumasto
   Alamat Kantor/*Office Address* : PAM Tower Lantai 8, Balikpapan Superblock Jl. Jend. Sudirman No. 47, Balikpapan Kalimantan Timur 76114
   Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu identitas lain/*Residential Address/in accordance with Personal Identity Card* : Green Garden Blok O-2/1 Kebon Jeruk, Jakarta Barat
   Nomor Telepon/*Telephone Number* : 0542-8820388
   Jabatan/*Title* : Direktur Utama/*President Director*

2. Nama/*Name* : Budi Hariyanto Hartono
   Alamat Kantor/*Office Address* : PAM Tower Lantai 8, Balikpapan Superblock Jl. Jend. Sudirman No. 47, Balikpapan Kalimantan Timur 76114
   Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu identitas lain/*Residential Address/in accordance with Personal Identity Card* : Jl. Pekapuran Raya No. 17A Tambora, Jakarta Barat
   Nomor Telepon/*Telephone Number* : 0542-8820388
   Jabatan/*Title* : Direktur/*Director*

Declare that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the Group's consolidated financial statements.
2. The Group's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards.
3. a. All information have been fully and correctly disclosed in the Group's consolidated financial statement; and
   b. The Group's consolidated financial statements do not contain materially misleading information or facts, and do not conceal any information or facts.
4. We are responsible for the Group's internal control system.

This statement has been made truthfully.

Untuk dan atas nama Direksi/For and on behalf of Directors
30 Maret 2022/*March 30, 2022*

Nicholas Sumasto
Direktur Utama/*President Director*

Budi Hariyanto Hartono
Direktur/*Director*

Scanned with CamScanner

	2021	Catatan/ *Notes*	2020	
ASET				**ASSETS**
ASET LANCAR				**CURRENT ASSETS**
Kas dan bank	6.931.884.587	4	5.996.771.144	Cash on hand and in banks
Piutang usaha pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 122.501.426 dan Rp 51.695.054 pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	18.647.418.431	5	11.739.318.543	Trade accounts receivables from third parties - net of allowance for impairment of Rp 122,501,426 and Rp 51,695,054 as of December 31, 2021 and 2020, respectively
Piutang lain-lain pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 552.335 dan Rp 8.280.443 pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	15.780.992	6	45.332.629.869	Other accounts receivable from third parties - net of allowance for impairment of Rp 552,335 and Rp 8,280,443 as of December 31, 2021 and 2020, respectively
Persediaan	92.589.387.489	7	76.538.979.087	Inventories
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	179.566.354.794	8	162.417.140.960	Advances and prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar	297.750.826.293		302.024.839.603	**Total Current Assets**
ASET TIDAK LANCAR				**NONCURRENT ASSETS**
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 3.110.961.215 dan Rp 2.010.571.901 pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	3.576.039.995	9	4.048.884.401	Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 3,110,961,215 and Rp 2,010,571,901 as of December 31, 2021 and 2020, respectively
Tanah yang belum dikembangkan	60.787.360.000	10	60.787.360.000	Land for development
Properti investasi	96.591.000.000	11	96.591.000.000	Investment property
Simpanan jaminan	39.375.000		39.375.000	Security deposits
Jumlah Aset Tidak Lancar	160.993.774.995		161.466.619.401	**Total Noncurrent Assets**
JUMLAH ASET	458.744.601.288		463.491.459.004	**TOTAL ASSETS**

	2021	Catatan/ *Notes*	2020	
LIABILITAS DAN EKUITAS				**LIABILITIES AND EQUITY**
LIABILITAS JANGKA PENDEK				**CURRENT LIABILITIES**
Utang bank jangka pendek	36.620.000.000	12	37.911.947.981	Short-term bank loan
Utang usaha				Trade accounts payable
Pihak berelasi	-	27	143.491.000	Related party
Pihak ketiga	250.028.755		1.195.750.876	Third parties
Utang lain-lain				Other accounts payable
Pihak berelasi	53.885.719	27	2.704.745.588	Related parties
Pihak ketiga	814.203.481		10.015.026.140	Third parties
Beban akrual	572.640.327		494.079.565	Accrued expenses
Utang pajak	817.684.394	13	2.555.255.006	Taxes payable
Uang muka penjualan	35.740.115.945	14	23.714.646.424	Sales advances
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Current portion of long-term liabilities:
Utang pembiayaan konsumen	209.500.814	15	-	Consumer financing payable
Liabilitas sewa	419.740.835	16	490.591.231	Lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	75.497.800.270		79.225.533.811	**Total Current Liabilities**
LIABILITAS JANGKA PANJANG				**NONCURRENT LIABILITIES**
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	753.183.153	24	567.540.566	Long-term employee benefits liabilities
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Long-term liabilities - net of current portion:
Utang pembiayaan konsumen	166.768.493	15	-	Consumer financing payable
Liabilitas sewa	826.090.516	16	1.245.831.355	Lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	1.746.042.162		1.813.371.921	**Total Noncurrent Liabilities**
Julmlah Liabilitas	77.243.842.432		81.038.905.732	**Total Liabilities**

	2021	Catatan/ *Notes*	2020	
EKUITAS				**EQUITY**
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				**Equity Attributable to Owners of the Parent Company**
Modal saham				Share capital
Modal dasar - 400.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 20 per saham pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020				Authorized - 400,000,000,000 shares with Rp 20 par value per share as of December 31, 2021 and 2020
Modal ditempatkan dan disetor - 7.150.001.509 dan 7.150.000.106 saham masing-masing pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	143.000.030.180	17	143.000.002.120	Issued and paid-up capital - 7,150,001,509 and 7,150,000,106 shares as of December 31, 2021 and 2020, respectively
Tambahan modal disetor - bersih	168.898.290.846	18	168.898.143.531	Additional paid-in capital - net
Komponen ekuitas lainnya	(2.375.876)		7.066.526	Other equity components
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	1.050.000.000		1.050.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	68.432.467.448		69.374.584.292	Unappropriated
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	381.378.412.598		382.329.796.469	**Total Equity Attributable to Owners of the Parent Company**
Kepentingan Nonpengendali	122.346.258	20	122.756.803	**Non-controlling Interests**
Jumlah Ekuitas	381.500.758.856		382.452.553.272	**Total Equity**
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	458.744.601.288		463.491.459.004	**TOTAL LIABILITIES AND EQUITY**

	2021	Catatan/ *Notes*	2020	
PENDAPATAN BERSIH	39.083.155.931	21	33.167.727.826	**NET REVENUES**
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(24.141.666.170)	22	(20.737.199.267)	**COST OF REVENUES**
LABA KOTOR	14.941.489.761		12.430.528.559	**GROSS PROFIT**
BEBAN USAHA		23,27		**OPERATING EXPENSES**
Penjualan dan pemasaran	(1.600.373.222)		(1.564.917.083)	Selling and marketing
Umum dan administrasi	(11.915.411.243)		(8.998.491.789)	General and administrative
Pajak final	(1.078.511.830)		(1.442.379.382)	Final tax
Jumlah Beban Usaha	(14.594.296.295)		(12.005.788.254)	Total Operating Expenses
LABA USAHA	347.193.466		424.740.305	**OPERATING PROFIT**
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				**OTHER INCOME (EXPENSES)**
Pendapatan bunga	1.417.378.404		5.013.621.161	Interest income
Beban bunga dan keuangan	(322.855.812)		(93.735.717)	Interest and financial charges
Lain-lain - bersih	339.449.662		418.048.906	Others - net
Penghasilan Lain-lain - Bersih	1.433.972.254		5.337.934.350	Other Income - Net
LABA SEBELUM PAJAK	1.781.165.720		5.762.674.655	**PROFIT BEFORE TAX**
BEBAN PAJAK	(221.193.072)	25	(763.103.002)	**TAX EXPENSE**
LABA TAHUN BERJALAN	1.559.972.648		4.999.571.653	**PROFIT FOR THE YEAR**
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN				**OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)**
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				Item that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja jangka panjang	(9.442.402)	24	21.559.075	Remeasurements of long-term employee benefits liability
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF	1.550.530.246		5.021.130.728	**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME**

	2021	Catatan/ *Notes*	2020	
JUMLAH LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				**TOTAL PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:**
Pemilik entitas induk	1.560.383.193		5.000.113.840	Owners of the parent Company
Kepentingan Nonpengendali	(410.545)		(542.187)	Non-controlling Interests
	1.559.972.648		4.999.571.653	
JUMLAH PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) ATTRIBUTABLE TO:**
Pemilik entitas induk	1.550.940.791		5.021.672.915	Owners of the parent Company
Kepentingan Nonpengendali	(410.545)	20	(542.187)	Non-controlling Interests
	1.550.530.246		5.021.130.728	
LABA PER SAHAM DASAR	0,22	26	1,65	**BASIC EARNINGS PER SHARE**

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2021 dan 2020
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Consolidated Statements of Changes in Equity
For the Years Ended December 31, 2021 and 2020
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/ *Equity Attributable to Equity Holders of The Parent Company*								
	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor/ *Issued and Paid-up Capital*	Tambahan Modal Disetor - Bersih/ *Additional Paid-up Capital - Net*	Saldo Laba/ *Retained Earnings*		Komponen Ekuitas Lainnya/ *Other Equity Components*	Jumlah/ *Total*	Kepentingan Nonpengendali/ *Non-controlling Interests*	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity*	
			Ditentukan Penggunaannya/ *Appropriated*	Tidak ditentukan Penggunaannya/ *Unappropriated*					
Saldo pada tanggal 1 Januari 2020 - sebelum dampak penyesuaian	100.000.000.000	102.099.450	50.000.000	73.297.899.489	(14.492.549)	173.435.506.390	123.298.990	173.558.805.380	**Balance as of January 1, 2020 - before adjustments**
Penyesuaian dampak penerapan:									Impact of initial adoption of:
PSAK No. 72	-	-	-	(7.915.368.998)	-	(7.915.368.998)	-	(7.915.368.998)	PSAK No. 72
PSAK No. 73	-	-	-	(8.060.039)	-	(8.060.039)	-	(8.060.039)	PSAK No. 73
Saldo pada tanggal 1 Januari 2020 - setelah dampak penyesuaian	100.000.000.000	102.099.450	50.000.000	65.374.470.452	(14.492.549)	165.512.077.353	123.298.990	165.635.376.343	**Balance as of January 1, 2020 - after adjustments**
Penghasilan komprehensif									**Comprehensive income**
Laba (rugi) tahun berjalan	-	-	-	5.000.113.840	-	5.000.113.840	(542.187)	4.999.571.653	Profit (loss) for the year
Penghasilan komprehensif lain									**Other comprehensive income**
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja jangka panjang (Catatan 24)	-	-	-	-	21.559.075	21.559.075	-	21.559.075	Remeasurement of long-term employee benefits liability (Note 24)
Jumlah penghasilan komprehensif	-	-	-	5.000.113.840	21.559.075	5.021.672.915	(542.187)	5.021.130.728	**Total comprehensive income**
Transaksi dengan pemilik									**Transactions with owners**
Penerbitan saham baru sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana (Catatan 17 dan 18)	43.000.000.000	168.796.032.951	-	-	-	211.796.032.951	-	211.796.032.951	Issuance of new shares in relation to Initial Public Offering (Notes 17 and 18)
Pelaksanaan Waran Seri I (Catatan 17 dan 18)	2.120	11.130	-	-	-	13.250	-	13.250	Implementation of Series I Warrants (Notes 17 and 18)
Cadangan umum (Catatan 19)	-	-	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-	-	-	-	General reserve (Note 19)
Jumlah transaksi dengan pemilik	43.000.002.120	168.796.044.081	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-	211.796.046.201	-	211.796.046.201	**Total transactions with owners**
Saldo pada tanggal 31 Desember 2020	143.000.002.120	168.898.143.531	1.050.000.000	69.374.584.292	7.066.526	382.329.796.469	122.756.803	382.452.553.272	**Balance as of December 31, 2020**

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

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2021 dan 2020
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
Consolidated Statements of Changes in Equity
For the Years Ended December 31, 2021 and 2020
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/ *Equity Attributable to Equity Holders of The Parent Company*								
	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor/ *Issued and Paid-up Capital*	Tambahan Modal Disetor - Bersih/ *Additional Paid-up Capital - Net*	Saldo Laba/ *Retained Earnings*		Komponen Ekuitas Lainnya/ *Other Equity Components*	Jumlah/ *Total*	Kepentingan Nonpengendali/ *Non-controlling Interests*	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity*	
			Ditentukan Penggunaannya/ *Appropriated*	Tidak ditentukan Penggunaannya/ *Unappropriated*					
Saldo pada tanggal 1 Januari 2021	143.000.002.120	168.898.143.531	1.050.000.000	69.374.584.292	7.066.526	382.329.796.469	122.756.803	382.452.553.272	**Balance as of January 1, 2021**
Penghasilan komprehensif									**Comprehensive income**
Laba (rugi) tahun berjalan	-	-	-	1.560.383.193	-	1.560.383.193	(410.545)	1.559.972.648	Profit (loss) for the year
Rugi komprehensif lain									**Other comprehensive loss**
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja jangka panjang (Catatan 24)	-	-	-	-	(9.442.402)	(9.442.402)	-	(9.442.402)	Remeasurement of long-term employee benefits liability (Note 24)
Jumlah penghasilan komprehensif	-	-	-	1.560.383.193	(9.442.402)	1.550.940.791	(410.545)	1.550.530.246	**Total comprehensive income**
Transaksi dengan pemilik									**Transactions with owners**
Pelaksanaan Waran Seri I (Catatan 17 dan 18)	28.060	147.315	-	-	-	175.375	-	175.375	Implementation of Series I Warrants (Notes 17 and 18)
Dividen (Catatan 19)	-	-	-	(2.502.500.037)	-	(2.502.500.037)	-	(2.502.500.037)	Dividend (Note 19)
Jumlah transaksi dengan pemilik	28.060	147.315	-	(2.502.500.037)	-	(2.502.324.662)	-	(2.502.324.662)	**Total transactions with owners**
Saldo pada tanggal 31 Desember 2021	143.000.030.180	168.898.290.846	1.050.000.000	68.432.467.448	(2.375.876)	381.378.412.598	122.346.258	381.500.758.856	**Balance as of December 31, 2021**

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

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

	2021	Catatan/ *Notes*	2020	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				**CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES**
Penerimaan kas dari pelanggan	44.200.525.564		34.361.023.588	Cash receipts from customers
Pembayaran kepada pemasok dan lain-lain	(52.964.066.914)		(22.420.177.903)	Cash paid to supplier and other
Pembayaran kepada karyawan	(7.077.074.366)		(5.306.734.193)	Cash paid to employees
Pembayaran pajak final	(1.078.511.830)		(1.442.379.382)	Final tax paid
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(16.919.127.546)		5.191.732.110	**Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				**CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES**
Penerimaan bunga	1.371.271.644		3.721.550.208	Interest received
Penerimaan (pembayaran) pihak ketiga - pinjaman	45.316.848.877		(45.282.762.961)	Received from (provided to) third parties - loans
Pembayaran uang muka dan biaya dibayar dimuka	(17.149.213.834)		(160.487.228.579)	Payment for advances and prepaid expenses
Perolehan aset tetap	(198.664.909)		(320.995.678)	Acquisitions of property and equipment
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	29.340.241.778		(202.369.437.010)	**Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES**
Pembayaran atas utang bank jangka pendek	(1.291.947.981)	12	(5.497.300.828)	Payment of short-term bank loan
Pembayaran atas surat utang	-		(2.401.200.000)	Payment of notes payable
Pembayaaran utang lain-lain pihak berelasi	(2.650.859.869)		(2.083.395.971)	Payment of other accounts payable to related parties
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	(52.610.693)		-	Payment of consumer financing payable
Pembayaran liabilitas sewa	(490.591.235)		(409.700.283)	Payment of lease liabilities
Penerimaan sehubungan dengan konversi Waran	175.375	17,18	13.250	Proceeds in relation to Warrant conversion
Penerimaan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana	-	17,18	215.000.000.000	Proceeds in relation to Initial Public Offering
Pembayaran bunga	(4.497.666.349)		(4.992.380.519)	Interest paid
Pembayaran dividen	(2.502.500.037)	19	-	Dividend paid
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(11.486.000.789)		199.616.035.649	**Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities**

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

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

	2021	Catatan/ *Notes*	2020	
KENAIKAN BERSIH KAS DAN BANK	935.113.443		2.438.330.749	**NET INCREASE IN CASH ON HAND AND IN BANKS**
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN	5.996.771.144		3.558.440.395	**CASH ON HAND AND IN BANKS AT THE BEGINNING OF THE YEAR**
KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN	6.931.884.587		5.996.771.144	**CASH ON HAND AND IN BANKS AT THE END OF THE YEAR**

Tambahan informasi laporan arus kas konsolidasian diungkapkan dalam Catatan 33

Supplemental consolidated statements of cash flows is presented in Note 33

1. Umum

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Karya Bersama Anugerah Tbk (Perusahaan) didirikan berdasarkan Akta No. 39 tanggal 14 Februari 2014 dari Andreas Gunawan, S.H., M.Kn., notaris di Balikpapan. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-15039.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 9 Mei 2014 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.89/2014 tanggal 7 November 2014, Tambahan No. 45555.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 247 tanggal 28 Juli 2020 dari Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., notaris di Jakarta, sehubungan dengan persetujuan pengeluaran saham dalam simpanan/portepel dan melakukan penawaran umum kepada masyarakat. Akta ini telah dilaporkan dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No. AHU-AH.01.03-0318596 tanggal 30 Juli 2020 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Indonesia No. 85/2021 tanggal 30 Juli 2020, Tambahan No. 32848.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan utama Perusahaan bergerak dalam bidang real estat. Perusahaan memulai operasi komersial pada tahun 2015.

Perusahaan berdomisili di Balikpapan dan kantor pusat beralamat di PAM Tower Lantai 8, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock (BSB) No. 47, Kota Balikpapan.

Entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Visi Kota Indonesia (VKI), sebuah entitas yang beroperasi di Jakarta Pusat.

1. General

a. Establishment and General Information

PT Karya Bersama Anugerah Tbk (the Company) was established based on Notarial Deed No. 39 dated February 14, 2014 of Andreas Gunawan, S.H., M.Kn., a public notary in Balikpapan. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-15039.AH.01.01.Year 2014 dated May 9, 2014 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No.89/2014 dated November 7, 2014, Supplement No. 45555.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently based on Notarial Deed No. 247 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., a public notary in Jakarta, dated July 28, 2020, concerning the issuance of shares in deposits/portfolios and performed a public offering. The Notarial Deed was reported and recorded in the database Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Letter No. AHU-AH.01.03-0318596 dated July 30, 2020 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No.85/2021 dated July 30, 2020, Supplement No. 32848.

In accordance with article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of the Company's main activity is into real estate. The Company started its commercial operation in 2015.

The Company is domiciled in Balikpapan and its head office is located at PAM Tower 8th Floor, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock (BSB) No. 47, Kota Balikpapan.

The ultimate holding entity of the Company is PT Visi Kota Indonesia (VKI), an entity that operates in Jakarta Pusat.

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 30 Maret 2020, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Otoritas Jasa Keuangan atau OJK dengan suratnya No. S-105/D.04/2020 untuk melakukan penawaran umum perdana 2.150.000.000 lembar saham Perusahaan kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp 20 per saham dengan harga pelaksanaan Rp 100 per saham. Perusahaan mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia pada 8 April 2020.

Bersamaan dengan saham yang diterbitkan melekat warran seri I sejumlah 1.720.000.000 lembar, dengan nilai pelaksanaan Rp 125 per saham. Pemegang warran seri I dapat melakukan pembelian saham mulai tanggal 8 Oktober 2020 sampai dengan 6 April 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2021, seluruh saham Perusahaan sejumlah 7.150.001.509 saham telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

b. Public Offering of Shares

On March 30, 2020, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of Financial Services Authority or OJK in its letter No. S-105/D.04/2020 for the Company's initial public offering of 2,150,000,000 shares with a par value of Rp 20 per share with Rp 100 per share. The Company listed all of its shares in the Indonesia Stock Exchange on April 8, 2020.

Along with the issued shares, there are attached series I warrants totaling 1,720,000,000 shares, with an exercise value of Rp 125 per share. Holders of series I warrants can purchase shares from October 8, 2020 to April 6, 2023.

As of December 31, 2021, all of the Company's shares for 7,150,001,509 shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

c. Entitas Anak yang Dikonsolidasikan

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, entitas anak yang dikonsolidasikan termasuk persentase kepemilikan Perusahaan adalah sebagai berikut:

c. Consolidated Subsidiaries

As of December 31, 2021 and 2020, the subsidiaries which were consolidated, including the respective percentages of ownership held by the Group, were as follows:

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Domisili/ *Domicile*	Jenis usaha/ *Principal Activity*	Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership*	Total aset sebelum eliminasi/ *Total assets before elimination* 31 Desember/*December, 31* 2021	2020
Kepemilikan langsung/*Direct ownership:*					
PT Arthapurwa Budijaya	Jakarta	Real estat/ *Real estate*	99,90%	25.187.177.241	25.187.317.241
PT Singasari Purabuana	Jakarta	Real estat/ *Real estate*	99,93%	35.677.308.740	35.677.673.740
PT Kharismatama Niagamakmur	Jakarta	Real estat/ *Real estate*	99,92%	97.116.606.292	97.156.797.542

Seluruh entitas anak belum beroperasi.

All subsidiaries not operating.

Kepentingan non-pengendali dari entitas anak dianggap tidak material sehingga Grup tidak menyajikan pengungkapan yang disyaratkan untuk kepentingan nonpengendali yang material dalam laporan keuangan konsolidasian sesuai PSAK No. 67, Pengungkapan Kepentingan Dalam Entitas Lain.

The non-controlling interests in subsidiaries are considered not material, thus the Group has not incorporated in the consolidated financial statements the required disclosures for material noncontrolling interest of PSAK No. 67, Disclosures of Interests in Other Entities.

d. Karyawan, Direksi dan Dewan Komisaris

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, susunan pengurus Perusahaan berdasarkan Akta No. 281 tanggal 28 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., notaris di Jakarta, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris		
Komisaris Utama	:	Tja Daniel Wirawan
Komisaris Independen	:	Airin
Direksi		
Direktur Utama	:	Nicholas Sumasto
Direktur	:	Budi Hariyanto Hartono

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, susunan Komite Audit Perusahaan berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris dari Perusahaan No. 001/KOM-KBA/X/2019 tanggal 29 Oktober 2019, adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Airin
Anggota	:	Erik Angkasa Darma
		Lanny Ermawati

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Sekertaris Perusahaan adalah Lasiyah, sesuai dengan Surat Penunjukan No. 005/SK-DIRUT/HRD/III/2021 tanggal 3 Maret 2021.

Personel manajemen kunci Grup terdiri dari Dewan Komisaris dan Direksi.

Jumlah gaji dan tunjangan yang dibayar untuk Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan sebesar Rp 1.250.000.000 dan Rp 1.080.000.000 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2021 dan 2020.

Jumlah rata-rata karyawan Grup, yang seluruhnya merupakan karyawan Perusahaan masing-masing adalah 23 dan 20 karyawan tahun 2021 dan 2020 (tidak diaudit).

d. Employees, Directors and Board of Commissioners

As of December 31, 2021 and 2020, the Company's management based on Notarial Deed No. 281 dated October 28, 2019 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., a public notary in Jakarta, is as follows:

Board of Commissioners		
President Commissioner		
Independent Commissioner		
Directors		
President Director		
Directors		

As of December 31, 2021 and 2020, the composition of the Company's Audit Committee, based on Decision Letter from the Board of Commissioners of the Company No. 001/KOM-KBA/X/2019 dated October 29, 2019 is as follows:

Chairman		
Member		

As of December 31, 2021 and 2020, Corporate Secretary is Lasiyah, according to the Letter of Appointment No. 005/SK-DIRUT/HRD/III/2021 dated March 3, 2021.

Key management personnel of the Group consists of the Board of Commissioners and Directors.

Total aggregate salaries and benefits paid by the Company for all Board of Commissioners and directors amounted to Rp 1,250,000,000 and Rp 1,080,000,000 for the years ended December 31, 2021 and 2020, respectively.

Total consolidated average number of employees of the Group, all of whom are Company employees is 23 and 20 in 2021 and 2020, respectively (unaudited).

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian PT Karya Bersama Anugerah Tbk dan entitas anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021 telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 30 Maret 2022. Direksi Grup bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian tersebut.

e. Completion of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements of PT Karya Bersama Anugerah Tbk and its subsidiaries for the year ended December 31, 2021 were completed and authorized for issuance on March 30, 2022 by the Group's Directors who are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Penting

a. Dasar Penyusunan dan Pengukuran Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan dengan menggunakan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, meliputi pernyataan dan interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dan Dewan Standar Akuntansi Syariah IAI, dan Peraturan OJK No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

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

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

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2020.

2. Summary of Significant Accounting and Financial Reporting Policies

a. Basis of Consolidated Financial Statements Preparation and Measurement

The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards "SAK", which comprise the statements and interpretations issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Institute of Indonesia Chartered Accountants (IAI) and the Board of Sharia Accounting Standards of IAI and OJK Regulation No. VIII.G.7 regarding "Presentation and Disclosures of Public Companies' Financial Statements".

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 consolidated financial statements, except for the consolidated statements of cash flows, are prepared under the accrual basis of accounting.

The consolidated statements of cash flows are prepared using the direct method with classifications of cash flows into operating, investing, and financing activities.

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2021 are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2020.

Mata uang yang digunakan dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rupiah) yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

The currency used in the preparation and presentation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rupiah) which is also the functional currency of the Group.

b. Prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas (termasuk entitas terstruktur) yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (Grup). Pengendalian diperoleh apabila Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- kekuasaan atas *investee*;
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil Grup**.**

Pengkonsolidasian entitas anak dimulai pada saat Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berakhir pada saat Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Secara khusus, penghasilan dan beban entitas anak yang diakuisisi atau dilepaskan selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak.

Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi secara penuh dalam laporan keuangan konsolidasian.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dan kepentingan nonpengendali (KNP) meskipun hal tersebut mengakibatkan KNP memiliki saldo defisit.

b. Basis of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Group and entities (including structured entities) controlled by the Group and its subsidiaries (the Group). Control is achieved when the Group has all the following:

- power over the investee;
- is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- the ability to use its power to affect its returns.

Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group losses control of the subsidiary. Specifically, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Group gains control until the date when the Group ceases to control the subsidiary.

All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interest (NCI) even if this results in the NCI having a deficit balance.

KNP disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan.

Transaksi dengan KNP yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dialihkan dengan bagian relatif atas nilai tercatat aset bersih entitas anak yang diakuisisi dicatat di ekuitas. Keuntungan atau kerugian dari pelepasan kepada KNP juga dicatat di ekuitas.

NCI are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, separately from the corresponding portion attributable to owners of the Company.

Transactions with NCI that do not result in loss of control are accounted for as equity transactions. The difference between the fair value of any consideration paid and the relevant share acquired of the carrying value of net assets of the subsidiary is recorded in equity. Gains or losses on disposals to NCI are also recorded in equity.

c. Transaksi Pihak Berelasi

Orang atau entitas dikategorikan sebagai pihak berelasi Grup apabila memenuhi definisi pihak berelasi berdasarkan PSAK No. 7, Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi.

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

c. Transactions with Related Parties

A person or entity is considered a related party of the Group if it meets the definition of a related party in PSAK No. 7, Related Party Disclosures.

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

d. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

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

i) akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,

ii) untuk diperdagangkan, atau

iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau kas atau setara kas, kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan jangka pendek bila:

i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal,

d. Current and Noncurrent Classification

The Group presents assets and liabilities in the statement of financial position based on current/non-current classification. An asset is current when it is:

i) expected to be realized or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle,

ii) held primarily for the purpose of trading, or

iii) expected to be realized within 12 months after the reporting period, or cash or cash equivalents unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.

All other assets are classified as non-current.

A liability is current when it is:

i) expected to be settled in the normal operating cycle,

ii) untuk diperdagangkan,

iii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau

iv) tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya dalam paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

ii) held primarily to the purpose of trading,

iii) due to be settled within 12 months after the reporting period, or

iv) there is no unconditional right to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.

e. Kas dan Bank

Kas terdiri dari kas dan bank yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi pencairannya.

e. Cash on Hand and in Banks

Cash consists of cash on hand and in banks which are not used as collateral and are not restricted.

f. Instrumen Keuangan

Grup menerapkan PSAK No. 71, Instrumen Keuangan, mengenai pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran dan penurunan nilai atas instrumen keuangan.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Grup memiliki instrumen keuangan dalam kategori aset keuangan dan liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi. Oleh karena itu, kebijakan akuntansi terkait dengan instrumen keuangan dalam kategori aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, aset dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi tidak diungkapkan

Aset Keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangan sesuai dengan PSAK No. 71, Instrumen Keuangan, sehingga setelah pengakuan awal aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain atau nilai wajar melalui laba rugi, dengan menggunakan dua dasar, yaitu:

(a) Model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan; dan
(b) Karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

f. Financial Instruments

The Group has applied PSAK No. 71, Financial Instruments, which set the requirements in classification and measurement and impairment in value of financial assets.

As of December 31, 2021 and 2020, the Group had financial instruments under financial assets and liabilities at amortized cost categories. Thus, accounting policies related to financial instruments of assets measured at fair value through other comprehensive income, financial assets and liabilities measured at fair value through profit or loss were not disclosed.

Financial Assets

The Group classifies its financial assets in accordance with PSAK No. 71, Financial Instruments, that classifies financial assets as subsequently measured at amortized cost, fair value through comprehensive income or fair value through profit or loss, on the basis of both:

(a) The Group's business model for managing the financial assets; and
(b) The contractual cash flow characteristics of the financial assets.

Aset Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

(a) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
(b) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi diukur pada jumlah yang diakui saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif menggunakan métode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, dan dikurangi dengan cadangan kerugian penurunan nilai.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, kategori ini meliputi kas dan bank, piutang usaha pihak ketiga, piutang lain-lain pihak ketiga dan simpanan jaminan yang dimiliki oleh Grup.

Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas Grup diklasifikasikan berdasarkan substansi perjanjian kontraktual serta definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas. Kebijakan akuntansi yang diterapkan atas instrumen keuangan tersebut diungkapkan berikut ini.

Instrumen Ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset suatu entitas setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sejumlah hasil yang diterima, setelah dikurangkan dengan biaya penerbitan langsung.

Financial Assets at Amortized Cost

A financial asset shall be measured at amortized cost if both of the following conditions are met:

(a) The financial asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and
(b) The contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Financial assets at amortized cost is measured at initial amount minus the principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount, adjusted for allowance for impairment.

As of December 31, 2021 and 2020, the Group's cash on hand and in banks, trade accounts receivable from third parties, other accounts receivable from third parties and security deposits are included in this category.

Financial Liabilities and Equity Instruments

Financial liabilities and equity instruments of the Group are classified according to the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and equity instrument. The accounting policies adopted for specific financial instruments are set out below.

Equity Instruments

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an entity after deducting all of its liabilities. Equity instruments are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 71 diklasifikasikan sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif disajikan sebagai bagian dari beban keuangan dalam laba rugi.

Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi diukur pada jumlah yang diakui saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, kategori ini meliputi utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, utang pembiayaan konsumen dan liabilitas sewa yang dimiliki oleh Grup.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Financial Liabilities

Financial liabilities within the scope of PSAK No. 71 are classified as follows: (i) financial liabilities at amortized cost, (ii) financial liabilities at fair value through profit and loss (FVPL) or other comprehensive income (FVOCI). The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. The amortization of the effective interest rate is included in finance costs in profit or loss.

Financial Liabilities at Amortized Cost

Financial liabilities at amortized cost is measured at initial amount minus the principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount.

As of December 31, 2021 and 2020, the Group's short-term bank loan, trade accounts payable, other accounts payable, accrued expenses, consumer financing payable and lease liability were included in this category.

Offsetting of Financial Instruments

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

Reklasifikasi Aset Keuangan

Sesuai dengan ketentuan PSAK No. 71, Instrumen Keuangan, Grup mereklasifikasi seluruh aset keuangan dalam kategori yang terpengaruh, jika dan hanya jika, Grup mengubah model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan tersebut. Sedangkan, liabilitas keuangan tidak direklasifikasi.

Reclassifications of Financial Instruments

In accordance with PSAK No. 71, Financial Instruments, the Group reclassifies its financial assets when, and only when, the Group changes its business model for managing financial assets. While, any financial liabilities shall not be reclassified.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap periode pelaporan, Grup menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian, Grup menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan daripada perubahan atas jumlah kerugian kredit ekspektasian. Dalam melakukan penilaian, Grup membandingkan antara risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat periode pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat pengakuan awal dan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau usaha pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

Impairment of Financial Assets

At each reporting date, the Group assess whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When making the assessment, the Group uses the change in the risk of a default occurring over the expected life of the financial instrument instead of the change in the amount of expected credit losses. To make that assessment, the Group compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition and consider reasonable and supportable information, that is available without undue cost or effort at the reporting date about past events, current conditions and forecasts of future economic conditions, that is indicative of significant increases in credit risk since initial recognition.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

1. Aset Keuangan

   Aset keuangan (atau bagian dari aset keuangan atau kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya jika:

   a. Hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir;

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

1. Financial Assets

   Financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is derecognized when:

   a. The rights to receive cash flows from the asset have expired;

b. Grup tetap memiliki hak untuk menerima arus kas dari aset keuangan tersebut, namun juga menanggung liabilitas kontraktual untuk membayar kepada pihak ketiga atas arus kas yang diterima tersebut secara penuh tanpa adanya penundaan yang signifikan berdasarkan suatu kesepakatan; atau

c. Grup telah mentransfer haknya untuk menerima arus kas dari aset keuangan dan (i) telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, atau (ii) secara substansial tidak mentransfer atau tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

2. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas keuangan tersebut berakhir, dibatalkan, atau telah kadaluarsa.

g. Pengukuran Nilai Wajar

Pengukuran nilai wajar didasarkan pada asumsi bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas akan terjadi:

- di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut atau;
- jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Grup harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan pada tanggal pengukuran.

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

b. The Group retains the right to receive cash flows from the asset, but has assumed a contractual obligation to pay them in full without material delay to a third party under a “pass-through” arrangement; or

c. The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset and either (i) has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (ii) has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

2. Financial Liabilities

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

g. Fair Value Measurement

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 Group must have access to the principal or the most advantageous market at the measurement date.

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.

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

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

Ketika Grup menggunakan teknik penilaian, maka Grup memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

When the Group uses valuation techniques, it maximizes the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

Seluruh aset dan liabilitas yang mana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diukur atau diungkapkan, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar sebagai berikut:

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy as follows:

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

- 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.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur pada nilai wajar secara berulang dalam laporan keuangan, maka Grup menentukan apakah telah terjadi transfer di antara level hirarki dengan menilai kembali pengkategorian level nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan.

For assets and liabilities that are recognized in the financial statements on a recurring basis, the Group determines whether there are transfers between levels in the hierarchy by re-assessing categorization at the end of each reporting period.

h. Persediaan

h. Inventories

Persediaan terdiri dari bangunan yang siap dijual (rusunami, perumahan dan ruko), tanah belum dikembangkan dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

Inventories consisting of buildings that are ready for sale (flat, residences and kiosk), land for development and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

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

The cost of land under development includes the cost of land that has not yet been developed with the addition of the direct and indirect development costs that can be attributed to real estate development assets and borrowing costs. The land under development will be transferred to the building under construction when the land is finished based on the area of salesable lots.

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

The cost of building under construction includes the cost of land that has already been developed plus construction costs, other costs attributable to real estate development activities and borrowing costs, and is transferred to buildings that are ready for sale when they are built and ready for sale using the specific identification.

Akumulasi biaya ke proyek pengembangan tidak dihentikan walaupun realisasi pendapatan pada masa mendatang renndah dari nilai tercatat proyek. Namun, dilakukan cadangan secara periodic atas perbedaan tersebut. Jumlah cadangan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.

The allocation of costs to the project development continues even if the realization of future revenues is less than the carrying value of the project. However, periodic provisions are made for these differences. The total provision reduces the carrying value of the project to its net realizable value and is charged as an expense in profit or loss when recognized.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan yang terjadi atas proyek yang sudah selesai dan secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya.

Expenses incurred for repairs and maintenance of the completed projects and those projects which are substantially ready for use are charged to current operations.

Estimasi dan alokasi biaya harus dikaji kembali pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Apabila telah terjadi perubahan mendasar pada estimasi kini, biaiya direvisi, dan direalokasi.

Cost estimates and allocation are reviewed at the end of every reporting period until the project is substantially completed. If there are any substantial changes from the estimates, the Group revises and reallocates costs.

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

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

i. Tanah Belum Dikembangkan

i. Land for Development

Tanah belum dikembangkan dinyatakan sebesar mana yang lebih rendah biaya perolehan dan nilai realisasi bersih. Nilai realisasi bersih adalah estimasi harga jual dikurangi dengan estimasi biaya penyelesaian lainnya untuk siap dijual.

Land for development is stated at the lower of cost and net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya praperolehan dan perolehan tanah, dan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah telah dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

The cost of land for development consists of pre-acquisition and acquisition costs of the land, and other costs related to the acquisition of land which are transferred to land under development when the development of land has started.

j. Biaya Dibayar Dimuka

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

j. Prepaid Expenses

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

k. Properti Investasi

Properti investasi adalah tanah untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya.

Pengukuran awal properti investasi adalah sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi. Setelah pengakuan awal, properti investasi diukur pada nilai wajar yang ditentukan berdasarkan laporan penilai independen yang dilakukan secara berkala berdasarkan keputusan manajemen.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Properti investasi dihentikan pengakuannya (dikeluarkan dari laporan posisi keuangan) pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik atau dimulainya sewa operasi ke pihak lain. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

k. Investment Properties

Investment properties are land held to earn rentals or for capital appreciation or both.

Investment properties are initialy measured at fair cost, including transaction costs. After initial recognition, investment properties are measured at fair value which are determined based on regular independent appraisal reports, as decided by the management.

Gains or losses from changes in fair value of investment property are recognized in current period when incurred.

Investment properties are derecognized when either they have been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the retirement or disposal of an investment property are recognized in profit or loss in the year of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation or commencement of an operating lease to another party. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale.

I. Aset Tetap

Kepemilikan Langsung

Aset tetap dinyatakan berdasarkan biaya perolehan, tetapi tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari, dikurangi akumulasi penyusutan dan 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.

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.

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

	Tahun/*Years*
Hak atas tanah/*Rights of land*	20
Bangunan/*Buildings*	20
Peralatan kantor/*Office equipment*	8
Peralatan proyek/*Project equipment*	4
Kendaraan/*Vehicles*	4

Nilai tercatat aset tetap ditelaah kembali dan dilakukan penurunan nilai apabila terdapat peristiwa atau perubahan kondisi tertentu yang mengindikasikan nilai tercatat tersebut tidak dapat dipulihkan sepenuhnya.

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.

I. Property and Equipment

Direct Acquisitions

Property and equipment are carried at cost, excluding day to day servicing, less accumulated depreciation and 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.

Expenditures incurred after the property and equipment have been put into operations, such as repairs and maintenance costs, are normally charged to operations in the year such costs are incurred. In situations where it can be clearly demonstrated that the expenditures have resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of the property and equipment beyond its originally assessed standard of performance, the expenditures are capitalized as additional costs of property and equipment.

Depreciation are computed based on a straight-line basis over the property and equipment's useful lives as follows:

The carrying values of property and equipment are reviewed for impairment when events or changes in circumstances indicate that the carrying values may not be recoverable.

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.

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.

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.

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

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

m. Transaksi Sewa

m. Lease Transactions

Grup menerapkan PSAK No. 73 yang mensyaratkan pengakuan liabilitas sewa sehubungan dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai 'sewa operasi'.

The Group has applied PSAK No. 73, which set the requirement for the recognition of lease liabilities in relation to leases which had been previously classified as 'operating lease'.

Sebagai penyewa

As lessee

Pada tanggal permulaan kontrak, Grup menilai apakah kontrak 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.

At the inception of a contract, the Group 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.

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian, Grup harus menilai apakah:

To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group shall assesses whether:

- Grup memiliki hak untuk mendapatkan secara subtansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian; dan

- The Group has the right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and

- Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Grup memiliki hak ini ketika Grup memiliki hak untuk pengambilan keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:

  1. Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset;

- The Group has the right to direct the use of the asset. The Group 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 Group has the right to operate the asset;

2. Grup telah mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

2. The Group has designed the asset in a way that predetermined how and for what purpose it will be used.

Pada tanggal awal dimulainya kontrak atau pada tanggal penilaian kembali atas kontrak yang mengandung sebuah komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa dan harga tersendiri agregat dari komponen nonsewa.

At the inception or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Group 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.

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan, dimana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan.

The Group recognizes a right-of-use assets and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use assets are initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payment made at or before the commencement date.

Aset hak-guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

The right-of-use assets are 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 assets or the end of the lease term.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pada umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai tingkat bunga diskonto.

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

Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa meliputi pembayaran berikut ini:

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

- pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansi;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dengan jaminan nilai residual;
- penalti karena penghentian awal sewa kecuali jika Grup cukup pasti untuk tidak menghentikan lebih awal.

- fixed payments, including in-substance fixed payments;
- amounts expected to be payable under a residual value guarantee;
- penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.

Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

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.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada Grup pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Jika tidak, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

If the lease transfers ownership of the underlying asset to the Group by the end of the lease term or if the cost of the right-of-use assets reflects that the Group will exercise a purchase option, the Group depreciates the right-of-use assets from the commencement date to the end of the useful life of the underlying asset. Otherwise, the Group depreciates the right-of-use assets from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use assets or the end of the lease term.

Sewa jangka-pendek

Grup memutuskan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka-pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang. Grup mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Short-term leases

The Group has elected not to recognize right-of-use assets and lease liabilities for short- term leases that have a lease term of 12 months or less. The Group recognizes the leases payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

n. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

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

n. Impairment of Non-Financial Assets

The Group 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 Group 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.

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 Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. 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.

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. 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.

o. Distribusi Dividen

Distribusi dividen kepada pemegang saham Grup diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dalam periode saat dividen tersebut disetujui oleh pemegang saham Grup.

o. Dividend Distribution

Dividend distribution to the Group's shareholders is recognized as a liability in the consolidated financial statements in the period in which the dividends are approved by the Group's shareholders.

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup menerapkan PSAK No. 72 yang mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.

p. Revenue and Expense Recognition

The Group has applied PSAK No. 72, which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment:

1. Identify contract(s) with a customer.
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.

3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.

3. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.

4. 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 marjin.

4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. here these are not directly observable, the relative stand- alone selling price are estimated based on expected cost plus margin.

5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki pengendalian atas barang atau jasa tersebut).

5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, yakni:

A performance obligation may be satisfied at the following:

a. Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau

a. A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or

b. Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke (pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

b. Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Kewajiban kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak disajikan dalam "Uang muka penjualan" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Payment of the transaction price is different for each contract. A contract asset is recognized once the consideration paid by customer is less than the balance of performance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognized once the consideration paid by customer is more than the balance of performance obligation which has been satisfied. Contract liabilities are presented as "Sales advances" in the consolidated statements of financial position.

Kewajiban Grup terhadap kontrak dengan pelanggan sehubungan dengan pendapatan dibawah ini ditentukan sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal yang dipenuhi pada suatu titik waktu:

The obligation of the Group from the contracts with customers relating to below revenues are determined to be a single performance obligations which is satisfied at a point in time:

- Pendapatan dari penjualan persediaan real estat diakui pada saat pengendalian atas persediaan real estat telah dialihkan kepada pelanggan.

- Revenues from sale of real estate inventories are recognized when the control over the real estate inventories has been transferred to customers.

- Pendapatan jasa pelayanan diakui pada saat jasa diberikan.

- Service revenues are recognized when services are rendered.

Pendapatan bunga dan beban bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

Interest income and interest expense for all financial instruments are recognized in profit or loss in accrual basis using the effective interest method.

Beban diakui pada saat terjadinya, kecuali biaya pinjaman yang memenuhi persyaratan kapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset kualifikasian.

Expenses are recognized when they are incurred, except for certain borrowing costs that qualify for capitalization as part of cost of a qualifying asset.

q. Imbalan Kerja

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.

q. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits Liability

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.

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 konsolidasian 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.

Pada tanggal 2 Februari 2021, Pemerintah mengundangkan dan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) untuk melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No. 11/2020 mengenai Cipta Kerja yang bertujuan untuk menciptakan lapangan kerja yang seluas-luasnya.

PP 35/2021 mengatur mengenai perjanjian kerja waktu tertentu (karyawan tidak tetap), alih daya, waktu kerja, waktu istirahat dan pemutusan hubungan kerja, yang dapat mempengaruhi manfaat imbalan minimum yang harus diberikan kepada karyawan.

Pesangon Pemutusan Kontrak Kerja

Pesangon pemutusan kontrak terutang ketika karyawan dihentikan kontrak kerjanya sebelum usia pensiun normal. Perusahaan mengakui pesangon pemutusan kontrak kerja ketika Perusahaan menunjukkan komitmennya untuk memberhentikan kontrak kerja dengan karyawan berdasarkan suatu rencana formal terperinci yang kecil kemungkinan untuk dibatalkan.

Long-term Employee Benefits Liability

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 consolidated 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.

On February 2, 2021, the Government promulgated Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021) to implement the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law No. 11/2020 concerning Job Creation (Cipta Kerja), which aims to create the widest possible employment opportunities.

PP 35/2021 regulates the work agreement for a certain period (non-permanent employees), outsourcing, working time, rest time and termination of employment, which can affect the minimum benefits that must be provided to employees.

Termination Benefits

Termination benefits are payable whenever an employee's employment is terminated before the normal retirement date. The Company recognizes termination benefits when it is demonstrably committed to terminate the employment of current employees according to a detailed formal plan with a low possibility of withdrawal.

r. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi, atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

r. Borrowing Costs

Borrowing costs which are directly attributable to the acquisition, construction, or production of qualifying assets are capitalized as part of the acquisition cost of the qualifying assets. Other borrowing costs are recognized as expense in the period in which they are incurred.

Jika Grup meminjam dana secara khusus untuk tujuan memperoleh aset kualifikasian, maka entitas menentukan jumlah biaya pinjaman yang layak dikapitalisasikan sebesar biaya pinjaman aktual yang terjadi selama tahun berjalan dikurangi penghasilan investasi atas investasi sementara dari pinjaman tersebut.

To the extent that the Group borrows funds specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset, the entity determines the amount of borrowing costs eligible for capitalization as the actual borrowing costs incurred on that borrowing during the year less any investment income on the temporary investment of those borrowings.

Jika pengembangan aktif atas aset kualifikasian dihentikan, Grup menghentikan kapitalisasi biaya pinjaman selama periode yang diperpanjang tersebut.

The Group suspends capitalization of borrowing costs during extended periods in which it suspends active development of a qualifying asset.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan saat selesainya secara subtansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan maksudnya.

The Group ceases capitalizing borrowing costs when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete.

s. Pajak Penghasilan

Pajak Kini

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

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.

s. Income Tax

Current Tax

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.

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 entitas kena pajak yang sama dan dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama.

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 entity and the same taxation authority.

t. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

t. Earnings per Share

Earnings per share are computed by dividing net income attributable to owners of the Parent Company by the weighted average number of shares outstanding during the year.

u. Biaya Emisi Saham

Biaya emisi saham disajikan sebagai pengurang akun tambahan modal disetor dan tidak diamortisasi.

u. Stock Issuance Costs

Stock issuance costs are deducted from additional paid-up capital and are not amortized.

v. Informasi Segmen

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal komponen-komponen Grup yang secara berkala dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya ke dalam segmen dan penilaian kinerja Grup.

v. Segment Information

Operating segments are identified on the basis of internal reports about components of the Group that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.

w. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai laporan posisi keuangan Perusahaan (peristiwa penyesuaian), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa non penyesuaian), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

w. Event After Reporting Period

Events after reporting period that provide additional information about the Company's statements of financial position (adjusting events), if any, have been reflected in the financial statements. Events that occur after the reporting period that do not require an adjustment (non- adjustment events), if the amount is material, has been disclosed in the notes to the financial statements.

3. Penggunaan Estimasi, Pertimbangan dan Asumsi Manajemen

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, seperti yang diungkapkan dalam Catatan 2 pada laporan keuangan konsolidasian, manajemen harus membuat estimasi, pertimbangan, dan asumsi atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia oleh sumber-sumber lain. Estimasi dan asumsi tersebut, berdasarkan pengalaman historis dan faktor lain yang dipertimbangkan relevan.

Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar estimasi, pertimbangan dan asumsi signifikan yang dibuat oleh manajemen, yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Pertimbangan

Pertimbangan-pertimbangan berikut dibuat oleh manajemen dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki dampak yang paling signifikan terhadap jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

a. Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Grup menentukan klasifikasi aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan menilai apakah aset dan liabilitas tersebut memenuhi kriteria yang ditetapkan dalam PSAK No. 71. Aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 2.

3. Management Use of Estimates, Judgments and Assumptions

In the application of the Group's accounting policies, which are disclosed in Note 2 to the consolidated financial statements, management is required to make estimates, judgments, and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant.

Management believes that the following represent a summary of the significant estimates, judgments, and assumptions made that affected certain reported amounts and disclosures in the consolidated financial statements:

Judgments

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

a. Classification of Financial Assets and Liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and liabilities by judging if they meet the criteria set forth in PSAK No. 71. Accordingly, the financial assets and liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 2.

b. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai

Pada setiap tanggal laporan posisi keuangan, Grup menilai apakah risiko kredit atas instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian tersebut, Grup mempertimbangkan perubahan risiko gagal bayar yang terjadi selama umur instrumen keuangan. Dalam melakukan penilaian tersebut, Grup membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar pada saat pengakuan awal, serta mempertimbangkan informasi, termasuk informasi masa lalu, kondisi saat ini, dan informasi bersifat perkiraan masa depan (*forward-looking*), yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan.

Grup mengukur cadangan kerugian sepanjang umurnya, jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, jika tidak, maka Grup mengukur cadangan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan. Suatu evaluasi yang bertujuan untuk mengidentifikasi jumlah cadangan kerugian ekspektasian yang harus dibentuk, dilakukan secara berkala pada setiap periode pelaporan. Oleh karena itu, saat dan besaran jumlah cadangan kerugian ekspektasian yang tercatat pada setiap periode dapat berbeda tergantung pada pertimbangan atas informasi yang tersedia atau berlaku pada saat itu.

Nilai tercatat aset keuangan Grup yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

b. Allowance for Impairment

At each financial position reporting date, the Group shall assess whether the credit risk of a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When making the assessment, the Group shall use the change in the risk of a default over the expected life of the financial instrument. To make that assessment, the Group shall compare the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition and consider reasonable and supportable information, including that which is forward-looking, that is available without undue cost or effort.

The Group shall measure the loss allowance for a financial instrument at an amount equal to the lifetime expected credit losses if the credit risk on that financial instrument has increased significantly since initial recognition, otherwise, the Group shall measure the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month expected credit losses. Evaluation of financial assets to determine the allowance for expected loss to be provided is performed periodically in each reporting period. Therefore, the timing and amount of allowance for expected credit loss recorded at each period might differ based on the judgments and estimates that are available or valid at each period.

The carrying values of the Group's financial assets measured at amortized cost as of December 31, 2021 and 2020 are as follows:

	2021	2020	
Kas dan bank	6.931.884.587	5.996.771.144	Cash on hand and in banks
Piutang usaha pihak ketiga	18.647.418.431	11.739.318.543	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain pihak ketiga	15.780.992	45.332.629.869	Other accounts receivable from third parties
Simpanan jaminan	39.375.000	39.375.000	Security deposits
Jumlah	25.634.459.010	63.108.094.556	Total

c. Sewa

Grup Sebagai Penyewa

Grup telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa ruangan. Grup menentukan bahwa sewa tersebut memenuhi kriteria pengakuan dan pengukuran aset hak-guna dan liabilitas sewa sesuai dengan PSAK No. 73, Sewa.

d. Komponen Pembiayaan yang Signifikan

Grup menetapkan bahwa kontrak dengan pelanggan atas penjualan persediaan real estat memiliki komponen pembiayaan yang signifikan mengingat jangka waktu antara pembayaran uang muka penjualan oleh pelanggan dan saat pengalihan pengendalian atas persediaan real estat lebih dari satu tahun. Dalam penentuan tingkat bunga yang diterapkan pada jumlah imbalan, Grup memutuskan bahwa tingkat bunga yang digunakan adalah tingkat bunga pinjaman rata-rata Grup.

e. Pajak Penghasilan

Pertimbangan yang signifikan dibutuhkan untuk menentukan jumlah pajak penghasilan. Terdapat sejumlah transaksi dan perhitungan yang menimbulkan ketidakpastian penentuan jumlah pajak penghasilan karena interpretasi atas peraturan pajak yang berbeda. Jika hasil pemeriksaan pajak berbeda dengan jumlah yang sebelumnya telah dibukukan, maka selisih tersebut akan berdampak terhadap aset dan liabilitas pajak kini dan tangguhan dalam periode dimana hasil pemeriksaan tersebut terjadi.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber utama lain dalam mengestimasi ketidakpastian pada tanggal pelaporan yang mempunyai risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Kondisi yang ada dan asumsi mengenai perkembangan masa depan dapat berubah karena perubahan situasi pasar yang berada di luar kendali Grup. Perubahan tersebut tercermin dalam asumsi ketika keadaan tersebut terjadi.

c. Leases

Group as Lessee

The Group has entered into various lease agreements for commercial spaces. The Group has determined that those leases meet the criteria for recognition and measurement of right-to-use assets and lease liabilities in accordance with PSAK No. 73, Leases.

d. Significant Financing Component

The Group has determined that the contracts with customers for sale of real estate inventories have significant financing component considering the period between the customer's payment of sales advances and time of the transfer of control over the real estate inventories is more than one year. In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate is the Group's average borrowing rate.

e. Income Taxes

Significant judgment is required in determining the provision for income taxes. There are many transactions and calculations for which the ultimate tax determination is uncertain due to different interpretation of tax regulations. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recorded, such differences will have an impact on the current and deferred income tax assets and liabilities in the period in which such determination is made.

Estimates and Assumptions

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

a. 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.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, nilai wajar aset dan liabilitas keuangan Perusahaan mendekati nilai wajarnya.

a. Fair Value of Financial Assets and 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.

As of December 31, 2021 and 2020, the fair value of its financial assets and liabilities approximates its carrying value.

b. Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap

Masa manfaat dari aset tetap Grup diestimasi berdasarkan jangka waktu aset tersebut diharapkan tersedia untuk digunakan. Estimasi tersebut didasarkan pada penilaian kolektif berdasarkan bidang usaha yang sama, evaluasi teknis internal dan pengalaman dengan aset sejenis. Estimasi masa manfaat setiap aset ditelaah secara berkala dan diperbarui jika estimasi berbeda dari perkiraan sebelumnya yang disebabkan karena pemakaian, usang secara teknis atau komersial serta keterbatasan hak atau pembatasan lainnya terhadap penggunaan aset. Dengan demikian, hasil operasi di masa mendatang mungkin dapat terpengaruh secara signifikan oleh perubahan dalam jumlah dan waktu terjadinya biaya karena perubahan yang disebabkan oleh faktor-faktor yang disebutkan di atas. Penurunan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap akan menyebabkan kenaikan beban penyusutan dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

Nilai tercatat aset tetap pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 diungkapkan pada Catatan 9.

b. Estimated Useful Lives of Property and Equipment

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

The carrying values of property and equipment as of December 31, 2021 and 2020 are disclosed in Note 9.

c. Nilai Wajar Properti Investasi

Grup mengukur properti investasi pada nilai wajar, dan perubahan nilai wajar aset tersebut diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya. Grup memakai jasa penilai independent untuk menentukan nilai wajar aset tersebut secara berkala berdasarkan keputusan manajemen. Beberapa aset mengalami perubahan nilai wajar secara signifikan dan fluktuatif sehingga perlu dilakukan penilaian secara tahunan. Penilaian tahunan tersebut tidak dilakukan untuk aset yang perubahan nilai wajarnya tidak signifikan. Sebaliknya, aset tersebut mungkin perlu dilakukan penilaian setiap tiga atau lima tahun sekali. Penilaian tersebut dilakukan dengan keteraturan yang cukup untuk memastikan bahwa nilai tercatat tidak berbeda secara material dari jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal pelaporan. Teknik penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai wajar aset diungkapkan pada Catatan 11.

c. Fair Value of Investment Property

The Group measures investment property at fair value, and changes in the fair value of those assets are recognized in profit or loss when they occur. The Group uses the services of an independent appraiser to periodically determine the fair value of these assets based on management decisions. Some assets experience significant and volatile changes in fair value, so an annual assessment is necessary. The annual valuation is not carried out for assets whose fair value changes are not significant. Instead, the asset may need to be revalued every three or five years. The valuation is carried out with sufficient regularity to ensure that the carrying amount does not differ materially from the amount determined using fair value at the reporting date. Valuation techniques used to determine the fair value of assets are disclosed in Note 11.

d. 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 Grup.

Nilai tercatat aset non-keuangan tersebut pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 diungkapkan pada Catatan 9.

d. Impairment of Non-Financial Assets

Impairment review is performed when certain impairment indicators are present. Determining the fair value of assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets. Any significant changes in the assumptions used in determining the fair value may materially affect the assessment of recoverable values and any resulting impairment loss could have a material impact on results of operations.

The carrying values of non-financial assets as of December 31, 2021 and 2020 are set out in Note 9.

e. Imbalan Kerja Jangka Panjang

Penentuan liabilitas imbalan kerja jangka panjang dipengaruhi oleh asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah tersebut. Asumsi-asumsi tersebut dijelaskan dalam Catatan 24 dan mencakup, antara lain, tingkat kenaikan gaji, dan tingkat diskonto yang ditentukan dengan mengacu pada imbal hasil pasar atas bunga obligasi korporasi berkualitas tinggi dalam mata uang yang sama dengan mata uang pembayaran imbalan dan memiliki jangka waktu yang mendekati estimasi jangka waktu liabilitas imbalan kerja jangka panjang tersebut. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Grup dibukukan pada penghasilan komprehensif lain dan dengan demikian, berdampak pada jumlah penghasilan komprehensif lain yang diakui dan liabilitas yang tercatat pada periode-periode mendatang. Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan adalah tepat dan wajar, namun demikian, perbedaan signifikan pada hasil aktual, atau perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan pada jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, liabilitas imbalan kerja jangka panjang masing-masing sebesar Rp 753.183.153 dan Rp 567.540.566 (Catatan 24).

e. Long-term Employee Benefits

The determination of the long-term employee benefits is dependent on the selection of certain assumptions used by actuary in calculating such amounts. Those assumptions are described in Note 24 and include, among others, rate of salary increase, and discount rate which is determined after giving consideration to interest rates of high-quality corporate bonds that are denominated in the currency in which the benefits are to be paid and have terms of maturity approximating the terms of the related employee benefits liability. Actual results that differ from the Group's assumptions are charged to comprehensive income and therefore, generally affect the recognized comprehensive income and recorded obligation in such future periods. While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual experience or significant changes in assumptions may materially affect the amount of long-term employee benefits liability.

As of December 31, 2021 and 2020, long-term employee benefits liability amounted to Rp 753,183,153 and Rp 567,540,566, respectively (Note 24).

4. Kas dan Bank / 4. Cash on Hand and in Banks

Kas dan bank terdiri dari:

Cash on hand and in banks consist of:

	2021	2020	
Kas	229.691.881	229.650.781	Cash on hand
Bank			Cash in banks
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.696.029.608	2.704.764.539	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.742.228.360	5.345.594	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	1.457.830.099	46.570.177	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	768.985.560	112.321.780	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Saldo dipindahkan	6.665.073.627	2.869.002.090	Balance carried forward

	2021	2020	
Saldo pindahan	6.665.073.627	2.869.002.090	Balance brought forward
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	25.701.590	26.327.883	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mayapada Tbk	8.085.489	2.866.828.390	PT Bank Mayapada Tbk
PT CIMB Niaga Tbk	3.332.000	4.962.000	PT CIMB Niaga Tbk
Subjumlah	6.702.192.706	5.767.120.363	Subtotal
Jumlah	6.931.884.587	5.996.771.144	Total

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, kas dan bank dalam mata uang Rupiah. Kas di bank ditempatkan pada pihak ketiga dan tidak ada yang digunakan sebagai jaminan ataupun dibatasi penggunaannya.

As of December 31, 2021 and 2020, cash on hand and in banks are denominated in Rupiah. Cash in bank is placed with third parties and not used as collateral or restricted.

5. Piutang Usaha Pihak Ketiga / 5. Trade Accounts Receivable from Third Parties

Rincian dari piutang usaha pihak ketiga adalah sebagai berikut:

The detail of trade accounts receivable from third parties are as follows:

	2021	2020	
Berdasarkan jenis transaksi			By business segment
Pendapatan rusunami	18.769.672.731	11.789.659.949	Flats revenues
Iuran pengelolaan lingkungan	247.126	1.353.648	Environmental management fees
Jumlah	18.769.919.857	11.791.013.597	Total
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(122.501.426)	(51.695.054)	Less allowance for impairment losses
Bersih	18.647.418.431	11.739.318.543	Net

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, piutang usaha didenominasi dalam mata uang Rupiah.

As of December 31, 2021 and 2020, trade accounts receivable are denominated in Rupiah.

Analisa umur piutang usaha pihak ketiga adalah sebagai berikut:

The aging of trade accounts receivable from third parties is as follows:

	2021	2020	
Belum jatuh tempo	13.759.086.788	10.374.766.716	Not past due
Jatuh tempo:			Past due:
1-30 hari	513.492.754	237.055.295	1-30 days
31-60 hari	255.715.079	84.042.308	31-60 days
61-90 hari	218.050.846	73.545.412	61-90 days
Lebih dari 90 hari	4.023.574.390	1.021.603.866	More than 90 days
Jumlah	18.769.919.857	11.791.013.597	Total
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(122.501.426)	(51.695.054)	Less allowance for impairment losses
Bersih	18.647.418.431	11.739.318.543	Net

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha pihak ketiga adalah sebagai berikut:

The changes in allowance for impairment of trade accounts receivable from third parties is detailed as follows:

	2021	2020	
Saldo awal	51.695.054	-	Beginning balance
Penambahan	70.806.372	51.695.054	Addition
Saldo akhir	122.501.426	51.695.054	Ending balance

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk menghitung cadangan kerugian ekspektasian yang disyaratkan oleh PSAK No. 71, yang memperbolehkan penerapan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang umurnya untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur cadangan kerugian ekspektasian tersebut, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit yang sejenis dan pola tunggakan atau gagal bayar.

The Group applies the simplified approach to provide for expected credit losses prescribed by PSAK No. 71, which permits the use of the lifetime expected loss provison for all trade receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

Berdasarkan evaluasi manajemen terhadap kolektibilitas saldo masing-masing piutang pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha tersebut.

Based on management's evaluation of the collectibility of the individual receivable account as of December 31, 2021 and 2020, management believes that the allowance for impairment was adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit terkonsentrasi secara signifikan atas piutang dari pihak ketiga.

Management believes that there are no significant concentrations of credit risk in trade accounts receivable from third parties.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, piutang usaha pihak ketiga digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka pendek (Catatan 12).

As of December 31, 2021 and 2020, trade accounts receivable from third parties are used as collateral on short-term bank loan (Note 12).

6. Piutang Lain-lain Pihak Ketiga / Other Accounts Receivable from Third Parties

Rincian dari piutang lain-lain pihak ketiga adalah sebagai berikut:

The detail of other accounts receivable from third parties is as follows:

	2021	2020	
Karyawan	16.333.327	63.954.142	Employees
Giant Investment Corporation Ltd. (pokok)	-	43.904.750.000	Giant Investment Corporation Ltd. (principal)
Giant Investment Corporation Ltd. (bunga)	-	1.292.070.953	Giant Investment Corporation Ltd. (interest)
Lain-lain	-	80.135.217	Others
Jumlah	16.333.327	45.340.910.312	Total
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(552.335)	(8.280.443)	Less allowance for impairment losses
Bersih	15.780.992	45.332.629.869	Net

Analisa umur piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

The aging of other accounts receivables is as follows:

	2021	2020	
Belum jatuh tempo	-	45.186.818.053	Not past due
Jatuh tempo:			Past due:
1-30 hari	-	130.002.900	1-30 days
31-60 hari	12.000.000	5.135.217	31-60 days
61-90 hari	-	-	61-90 days
Lebih dari 90 hari	4.333.327	18.954.142	More than 90 days
Jumlah	16.333.327	45.340.910.312	Total
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(552.335)	(8.280.443)	Less allowance for impairment losses
Bersih	15.780.992	45.332.629.869	Net

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, piutang lain-lain pihak ketiga didenominasi dalam mata uang Rupiah.

As of December 31, 2021 and 2020, other accounts receivable from third parties are denominated in Rupiah.

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain pihak ketiga adalah sebagai berikut:

The changes in allowance for impairment of other accounts receivable from third parties is detailed as follows:

	2021	2020	
Saldo awal	8.280.443	-	Beginning balance
Penambahan	-	8.280.443	Addition
Pembalikan	(7.728.108)	-	Reversal
Saldo akhir	552.335	8.280.443	Ending balance

Pada tanggal 2 April 2020, Perusahaan ("Investor") melakukan investasi jangka pendek pada Giant Investment Corporation Ltd. (*"Investee"*) berdasarkan Perjanjian Jasa Manajemen Investasi No. 001/DIR-DIR/KBA/SPK-LGL/IV/2020 sebesar Rp 58.500.000.000. Jangka waktu investasi adalah 12 (dua belas) bulan sejak tanggal dana tersebut ditransfer ke rekening yang telah ditunjuk oleh pihak *Investee* yaitu tanggal 5 April 2020 sampai dengan tanggal 6 April 2021. Tingkat pengembalian investasi sebesar 12% per tahun dan dibayarkan setiap 6 (enam) bulan. Pada tanggal 31 Desember 2020, pendapatan bunga yang dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebesar Rp 5.001.854.136. Pada tanggal 31 Desember 2020, pendapatan bunga yang belum direalisasi adalah sebesar Rp 1.292.070.953.

On April 2, 2020, the Company ("Investor") made a short-term investment in Giant Investment Corporation Ltd. ("Investee") based on Investment Management Service Contract No. 001/DIR-DIR/KBA/SPK-LGL/IV/2020 amounting to Rp 58,500,000,000. The period of investment was 12 (twelve) months commencing from the date of the fund has been transferred to Investee's designated account which was from April 5, 2020 until April 6, 2021. The rate of return on investment was 12% per annum and paid every 6 (six) months. As of December 31, 2020, interest income which has been recorded in consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income amounted to Rp 5,001,854,136. As of December 31, 2020, unrealized interest income amounted to Rp 1,292,070,953.

Pada tahun 2021, Perusahaan telah memperoleh pelunasan investasi dari Giant Investment Corporation Ltd.

In 2021, the Company has obtained investment repayment from Giant Investment Corporation Ltd.

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain telah memadai untuk menutup kerugian atas piutang lain-lain tidak tertagih berdasarkan hasil penelaahan atas masing-masing piutang secara kolektif pada akhir periode.

Management believes that the allowance for impairment losses on other accounts receivable is sufficient to cover losses from uncollectible other accounts receivable based on a review of each receivable collectively at the end of the period.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, tidak ada piutang lain-lain pihak ketiga yang digunakan sebagai jaminan.

As of December 31, 2021 and 2020, no other accounts receivable from third parties are used as collateral.

7. Persediaan / Inventories

Persediaan terdiri dari:

Inventories consist of:

	2021	2020	
Bangunan siap untuk dijual	17.423.478.904	30.847.391.258	Building ready for sale
Bangunan yang sedang dikonstruksi	75.165.908.585	45.691.587.829	Building under construction
Jumlah	92.589.387.489	76.538.979.087	Total

Mutasi bangunan siap untuk dijual Grup adalah sebagai berikut:

Mutation of the Group's building ready for sale is as follows:

	2021	2020	
Saldo awal	30.847.391.258	52.082.902.218	Beginning balance
Penyesuaian sehubungan dengan penerapan PSAK No. 72	-	(5.227.070.779)	Adjustment due to PSAK No. 72 implementation
Reklasifikasi dari bangunan yang sedang dikonstruksi	9.841.605.012	4.593.851.262	Reclassification from building under construction
Dibebankan ke beban pokok pendapatan (Catatan 22)	(23.265.517.366)	(20.602.291.443)	Charged to cost of revenues (Note 22)
Saldo akhir	17.423.478.904	30.847.391.258	Ending balance

Mutasi bangunan dalam penyelesaian Grup adalah sebagai berikut:

Mutation of the Group's building in progress is as follows:

	2021	2020	
Saldo awal	45.691.587.829	32.866.465.076	Beginning balance
Biaya keperluan proyek	34.818.259.419	12.445.544.001	Project cost
Kapitalisasi bunga bank (Catatan 12)	4.497.666.349	4.973.430.014	Bank interest capitalization (Note 12)
Reklasifikasi ke bangunan siap untuk dijual	(9.841.605.012)	(4.593.851.262)	Reclassification to building ready for sale
Saldo akhir	75.165.908.585	45.691.587.829	Ending balance

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, nilai persentase penyelesaian proyek Green Valley adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2021 and 2020, the percentage of completion of the Green Valley was as follows:

Tahap/*Stage*	Blok/*Block*	2021	2020
I (Pertama/*First*)	F, G, H, I, J, K	100,00%	100,00%
II (Kedua/*Second*)	A, B, C, D, E	82,16%	53,63%
Rumah Tapak (*Tread House*)	L	87,88%	62,51%
Ruko (*Shophouse*)	AA	77,94%	45,65%

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, seluruh sertifikat tanah atas persediaan adalah atas nama Perusahaan.

As of December 31, 2021 and 2020, all land certificate for inventories are in the name of Company.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam kelanjutan penyelesaian proyek tersebut.

The Group's management believes that there are no obstacles in the continuation of the project completion.

Rincian persediaan berdasarkan blok proyek Green Valley adalah sebagai berikut:

The detail of inventories based on Green Valley project blocks is as follows:

Tahap/*Stage*	Blok/*Block*	Keterangan/*Description*
I (Pertama/F*irst*)	F, G, H, I, J, K	Bangunan siap untuk dijual/*Building ready for sale*
II (Kedua/*Second*)	A, B, C, D, E	Bangunan siap untuk dijual/*Building ready for sale*
Rumah Tapak (*Tread House*)	L	Bangunan siap untuk dijual/*Building ready for sale*
Ruko (*Shophouse*)	AA	Bangunan siap untuk dijual/*Building ready for sale*

Persediaan berupa tanah dan bangunan digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka pendek dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 12).

Inventories in the form of land and building are used as collateral for short-term bank loan from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 12).

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, persediaan Grup telah diasuransikan dengan asuransi risiko penuh berdasarkan paket polis masing-masing sebesar Rp 47.571.318.447 dan Rp 41.969.708.447. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul dari risiko.

As of December 31, 2021 and 2020, the Group's inventories are insured with full risk insurance based on the policy package amounting to Rp 47,517,318,447 and Rp 41,969,708,447, respectively. The Group's management believes that the insurance coverage is sufficient to cover possible losses arising from risks.

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan di atas pada akhir periode pelaporan, manajemen berpendapat bahwa nilai neto persediaan tersebut di atas dapat direalisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

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, 2021 and 2020.

8. Uang Muka dan Biaya Dibayar Dimuka / 8. Advances and Prepaid Expenses

Rincian uang muka dan biaya dibayar dimuka terdiri dari:

The detail of advances and prepaid expenses is as follows:

	2021	2020	
Uang muka			Advances
Tanah	137.816.750.000	152.316.750.000	Land
Kontraktor	41.587.350.537	10.000.000.000	Contractor
Lain-lain	97.475.597	94.919.450	Others
Subjumlah	179.501.576.134	162.411.669.450	Subtotal

	2021	2020	
Biaya dibayar dimuka			Prepaid expenses
Asuransi	64.778.660	5.471.510	Insurance
Jumlah	179.566.354.794	162.417.140.960	Total

Uang muka tanah

Pada tanggal 7 Februari 2020, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Benteng Cipta Laksana ("BCL") terkait pengadaan/pembebasan tanah dengan luas sekitar 15 hektar di wilayah Balikpapan, Kalimantan Timur dan Jawa Barat. Perusahaan memberikan kompensasi kepada BCL sebesar 0,5% atas jumlah nilai realisasi tanah yang diperoleh Perusahaan. Perjanjian ini berakhir pada tanggal 30 November 2020. Akan tetapi, BCL tidak mampu untuk menyediakan tanah yang diminta oleh Perusahaan sesuai perjanjian, sehingga BCL mengembalikan uang yang telah ditransfer oleh Perusahaan pada bulan Desember 2020.

Pada tanggal 8 Desember 2020, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Adara Karya Bumi ("AKB") terkait pengadaan/pembebasan tanah dengan luas sebanyak-banyaknya 150.000 meter persergi. Perusahan memberikan kompensasi kepada AKB sebesar 1% atas jumlah nilai realisasi tanah yang diperoleh Perusahaan. Perjanjian ini berakhir pada tanggal 30 September 2021. Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan telah membayar sebesar Rp 152.316.750.000 kepada AKB sebagai uang muka tanah.

Perusahaan melakukan perpanjangan perjanjian dengan AKB terkait kerjasama pengadaan/pembebasan tanah dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak terhitung 1 Oktober 2021 sampai dengan 30 September 2022.

Pada tanggal 6 Desember 2021, AKB telah menyerahkan tanah dengan luas 9.666 meter persegi senilai Rp 14.500.000.000 kepada Perusahaan.

Land advances

As of February 7, 2020, the Company entered into an agreement with PT Benteng Cipta Laksana ("BCL") regarding the acquisition of land with an area of approximately 15 hectares in the Balikpapan, Kalimantan Timur and Jawa Barat. The Company provides compensation to BCL at 0.5% of the total realizable value of the land acquired by the Company. This agreement was terminated on November 30, 2020. However, BCL was unable to provide the land requested by the Company according to the agreement was therefore BCL returned the fund which has been transferred by the Company in December 2020.

On December 8, 2020, the Company entered into an agreement with PT Adara Karya Bumi ("AKB") regarding land acquisition with an area of up to 150,000 square meters. The Company provides compensation to AKB in the amount of 1% of the total realizable value of the land acquired by the Company. This agreement was terminated on September 30, 2021. As of December 31, 2020, the Company has paid amounting to Rp 152,316,750,000 to AKB as land advances.

The Company extended the agreement with AKB related to cooperation in procurement/acquisition of the land for a period of 12 (twelve) months from October 1, 2021 to September 30, 2022.

On December 6, 2021, AKB has delivered land with an area of 9,666 square meters amounting to Rp 14,500,000,000 to the Company.

Uang muka kontraktor

Pada tanggal 11 Desember 2020, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Sukses Konstruksi Utama ("SKU") terkait dengan pekerjaan proyek pembangunan rumah kota Green Valley. Jangka waktu pelaksanaan proyek keseluruhan adalah 36 (tiga puluh enam) bulan sejak dilakukan serah terima lahan lokasi proyek.

Pada tanggal 21 April 2021, Perusahaan melakukan perubahan dalam perjanjian dengan SKU terkait dengan harga proyek yang sebelumnya Rp 30.000.000.000 menjadi Rp 60.000.000.000.

Contractor advances

On December 11, 2020, the Company entered into an agreement with PT Sukses Konstruksi Utama ("SKU") related to the Green Valley town house construction project. The entire project implementation period is 36 (thirthy-six) months from the handover of the land project location.

On April 21, 2021, the Company made changes to the agreement with SKU regarding the value of the project from previously Rp 30,000,000,000 to Rp 60,000,000,000.

9. Aset Tetap / Property and Equipment

Aset tetap terdiri dari:

Property and equipment consist of:

	1 Januari 2021/ *January 1, 2021*	Perubahan selama tahun 2021/ *Changes during 2021* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	31 Desember 2021/ *December 31, 2021*	
Biaya perolehan:					At cost:
Pemilikan langsung					Direct acquisition
Hak atas tanah	800.525.000	-	-	800.525.000	Land right
Bangunan	922.468.793	-	-	922.468.793	Buildings
Peralatan kantor	1.380.836.625	70.114.000	-	1.450.950.625	Office equipment
Peralatan proyek	482.558.206	63.890.000	-	546.448.206	Project equipment
Kendaraan	265.454.546	493.540.908	-	758.995.454	Vehicles
Aset hak - guna					Right-of-use assets
Ruang kantor	2.207.613.132	-	-	2.207.613.132	Office rental
Jumlah	6.059.456.302	627.544.908	-	6.687.001.210	Total
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung					Direct acquisition
Hak atas tanah	393.591.458	40.026.250	-	433.617.708	Land right
Bangunan	140.986.333	92.246.880	-	233.233.213	Buildings
Peralatan kantor	507.253.094	319.158.285	-	826.411.379	Office equipment
Peralatan proyek	278.536.997	98.507.495	-	377.044.492	Project equipment
Kendaraan	173.075.887	42.320.184	-	215.396.071	Vehicles
Aset hak - guna					Right-of-use assets
Ruang kantor	517.128.132	508.130.220	-	1.025.258.352	Office rental
Jumlah	2.010.571.901	1.100.389.314	-	3.110.961.215	Total
Nilai Tercatat	4.048.884.401			3.576.039.995	Net Carrying Value

	1 Januari 2020/ *January 1, 2020*	PSAK No. 73/ *Impact of the Adaption of PSAK No. 73*	Perubahan selama tahun 2020/ *Changes during 2020* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	31 Desember 2020/ *December 31, 2020*	
Biaya perolehan:						At cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Hak atas tanah	800.525.000	-	-	-	800.525.000	Land right
Bangunan	922.468.793	-	-	-	922.468.793	Buildings
Peralatan kantor	1.157.987.947	-	222.848.678	-	1.380.836.625	Office equipment
Peralatan proyek	384.411.206	-	98.147.000	-	482.558.206	Project equipment
Kendaraan	265.454.546	-	-	-	265.454.546	Vehicles
Aset hak - guna						Right-of-use assets
Ruang kantor	-	2.086.509.062	121.104.070	-	2.207.613.132	Office rental
Jumlah	3.530.847.492	2.086.509.062	442.099.748	-	6.059.456.302	Total

	1 Januari 2020/ *January 1, 2020*	PSAK No. 73/ *Impact of the Adaption of PSAK No. 73*	Perubahan selama tahun 2020/ *Changes during 2020* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	31 Desember 2020/ *December 31, 2020*	
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Hak atas tanah	353.565.208	-	40.026.250	-	393.591.458	Land right
Bangunan	48.739.454	-	92.246.879	-	140.986.333	Buildings
Peralatan kantor	205.734.535	-	301.518.559	-	507.253.094	Office equipment
Peralatan proyek	162.835.737	-	115.701.260	-	278.536.997	Project equipment
Kendaraan	139.894.069	-	33.181.818	-	173.075.887	Vehicles
Aset hak - guna						Right-of-use assets
Ruang kantor	-	69.550.302	447.577.830	-	517.128.132	Office rental
Jumlah	910.769.003	69.550.302	1.030.252.596	-	2.010.571.901	Total
Nilai Tercatat	2.620.078.489				4.048.884.401	Net Carrying Value

Beban penyusutan dialokasikan pada beban umum dan administrasi (Catatan 23).

Depreciation expenses were allocated on general and administrative expenses (Note 23).

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, aset tetap telah diasuransikan kepada PT Zurich Asuransi Indonesia dan PT Asuransi Umum BCA, pihak ketiga, dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 623.357.800 dan Rp 90.360.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset dipertanggungkan.

As of December 31, 2021 and 2020, property and equipment were insured with PT Zurich Asuransi Indonesia, with total coverage of Rp 623,357,800 and Rp 90,360,000. Management believed that the insurance coverage was adequate to cover possible losses on the assets insured.

Tidak ada aset tetap yang digunakan sebagai jaminan.

No property and equipment are used as collateral.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas aset tetap.

As of December 31, 2021 and 2020, management believes that there was no impairment in values of property and equipment.

10. Tanah yang Belum Dikembangkan

Akun ini merupakan tanah yang belum dikembangkan dengan jumlah sebesar Rp 60.787.360.000 pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

PT Singasari Purabuana (SPB)

SPB, entitas anak, memiliki persediaan seluas 891.172 meter persegi sebesar Rp 35.628.840.000 yang terletak di Desa Singasari, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Dati II, Bogor, Jawa Barat, dengan hak legal berupa Surat Pengalihan Hak atas Tanah dari pemilik tanah kepada SPB sebagaimana termaktub dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 460.2/55/IL-R/KPN/95 tanggal 17 Februari 1995.

10. Land for Development

This account represents land for development amounting to Rp 60,787,360,000 as of December 31, 2021 and 2020.

PT Singasari Purabuana (SPB)

SPB, a subsidiary, has an inventory of 891,172 square meters amounting to Rp 35,628,840,000 located in Desa Singasari, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Dati II, Bogor, Jawa Barat, with legal rights in the form of a Letter of Transfer of Land Rights from the landowner to the SPB as stipulated in the Decree of the Head of the Bogor Regency Land Office No. 460.2/55/IL-R/KPN/95 dated February 17, 1995.

PT Arthapurwa Budijaya (APB)

APB, entitas anak, memiliki persediaan seluas 628.863 meter persegi sebesar Rp 25.158.520.000 yang terletak di Desa Singasari, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Dati II, Bogor, Jawa Barat, dengan hak legal berupa Surat Pengalihan Hak atas Tanah dari pemilik tanah kepada APB sebagaimana termaktub dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 460.2/17/IL-R/KPN/95 tanggal 24 Januari 1995.

Tanah-tanah tersebut di atas telah dibebaskan dan sedang dalam proses sertifikasi sampai dengan penyelesaian laporan keuangan konsolidasian. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat masalah dengan proses sertifikasi tersebut.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas tanah yang belum dikembangkan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

PT Arthapurwa Budijaya (APB)

APB, a subsidiary, has a total inventory of 628,863 square meters amounting to Rp 25,158,520,000 located in Desa Singasari, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Dati II, Bogor, Jawa Barat, with legal rights in the form of a Letter of Transfer of Land Rights from the land owner to the APB as stipulated in the Decree of the Head of the Bogor Regency Land Office No. 460.2/17/IL-R/KPN/95 dated January 24, 1995.

The above land has been acquired and are still in the process for certification until the completion of the consolidated financial statements. Management believes that there are no problems with the certification process.

As of December 31, 2021 and 2020, management believes that there is no impairment in values of the aforementioned land for development.

11. Properti Investasi

Akun ini merupakan properti investasi berupa tanah dengan jumlah sebesar Rp 96.591.000.000 pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

PT Kharismatama Niagamakmur (KNM)

Properti investasi berupa tanah dimiliki oleh KNM, entitas anak langsung, dengan luas sebesar 6.895 meter persegi yang terletak di Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dengan hak legal berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan berakhir antara tahun 2024 sampai dengan tahun 2034.

KNM memiliki hak atas tanah di area properti investasi seluas 451 meter persegi yang terletak di Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dengan hak legal berupa Sertifikat Hak Pakai dengan jangka waktu tahun 2011 sampai dengan 2031.

Properti investasi berupa tanah dan hak atas tanah KNM tersebut dimiliki melalui program pengampunan pajak.

11. Investment Property

This account represents investment property in the form of land amounting to Rp 96,591,000,000 as of December 31, 2021 and 2020.

PT Kharismatama Niagamakmur (KNM)

Investment property in the form of land is owned by KNM, a direct subsidiary, with an area of 6,895 square meters located in Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, DKI Jakarta, with legal rights in the form of Right of Use Building Certificate that will expire between the year 2024 until 2034.

KNM has land rights in the investment property area of 451 square meters located in Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, DKI Jakarta, with legal rights in the form of Right of Use Certificate for a period of 2011 until 2031.

Investment property in the form of land and KNM land rights are owned through the tax amnesty program.

Pada tanggal 31 Desember 2019, KNM telah menunjuk jasa penilai independen, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Herly, Ariawan & Rekan, penilai independen yang telah teregistrasi di Otoritas Jasa Keuangan dalam laporannya No. 00281/2.0078-00/PI/03/0076/1/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019 untuk menilai properti investasi berupa tanah yang dimiliki oleh KNM seluas 6.895 meter persegi dengan menggunakan nilai pasar yang jumlah keseluruhannya adalah Rp 96.591.000.000.

Metode penilaian yang digunakan sesuai dengan Peraturan No. VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan KEPI & SPI Edisi VI - 2015 sebagai berikut:

- Penilaian tanah kosong untuk mendapatkan Nilai Pasar dari persediaan Tanah Kosong sesuai dengan Peraturan Bapepam - LK No. VIII.C.4, angka 10 huruf d butir 1, maka dapat digunakan satu Pendekatan Penilaian, yaitu Pendekatan Data Pasar dengan asumsi bahwa masih tersedianya data pasar yang sebanding dengan objek penilaian.

Selanjutnya, untuk menghasilkan kesimpulan nilai yang menggunakan lebih dari satu pendekatan, sesuai dengan Peraturan No. VIII.C.4 angka 20 huruf c, wajib dilakukan rekonsiliasi dengan metode rata-rata tertimbang.

Atas dasar penilaian ini, KNM memilih nilai wajar sebagai kebijakan akuntansinya dan menerapkan kebijakan tersebut terhadap properti investasi.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat perubahan yang signifikan atas nilai wajar properti investasi dari tanggal laporan penilaian terakhir sampai dengan tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian dan tidak terdapat penurunan nilai atas aset tersebut pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

As of December 31, 2019, KNM has appointed an independent appraisal service, namely the Public Appraisal Services Office ("PASO") Herly, Ariawan & Partners, independent assessors registered in the Financial Services Authority in its report No. 00281/2.0078-00/PI/03/0076/1/XII/2019 dated December 20, 2019 to assess investment property in the form of land owned by KNM covering an area of 6,895 square meters using a market value whose total value is Rp 96,591,000,000.

The valuation method used is in accordance with Regulation No. VIII.C.4 concerning Guidelines for Appraisal and Presentation of Property Appraisal Reports in the Capital Market and KEPI & SPI Edition VI - 2015 as follows:

- Valuation of vacant land to obtain Market Value from Vacant Land inventories in accordance with Bapepam - LK Regulation No. VIII.C.4, number 10 letter d point 1, then one Valuation Approach can be used, namely the Market Data Approach with the assumption that there is still market data comparable to the valuation object.

Furthemore, to produce a value conclusion that uses more than one approach, in accordance with Regulation No. VIII.C.4 number 20 letter c, must be reconciled with the weighted average method.

Based on this assessment, KNM chose fair value as its accounting policy and applies the policy to investment property.

Management believes that there is no significant change in the fair value of investment property from the last valuation report date up to date the consolidated statements of financial position date and that there is no impairment in value of the aforementioned assets as of December 31, 2021 and 2020.

12. Utang Bank Jangka Pendek

Akun ini merupakan utang bank jangka pendek kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dengan jumlah masing-masing sebesar Rp 36.620.000.000 dan Rp 37.911.947.981 pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

12. Short-term Bank Loan

This account represents short-term bank loan to PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk amounting to Rp 36,620,000,000 and Rp 37,911,947,981 as of December 31, 2021 and 2020, respectively.

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 2016/028 tanggal 28 Juni 2016, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit berupa modal kerja untuk pembangunan Rusunami Green Valley dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp 50.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,75% per tahun. Jangka waktu perjanjian kredit adalah 12 (dua belas) bulan dan jatuh tempo pada tanggal 27 Juni 2017.

Based on Credit Agreement No. 2016/028 dated June 28, 2016, the Company obtained a credit facility in the form of working capital for the construction of Green Valley Flats from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") with a maximum facility of Rp 50,000,000,000 with an interest rate of 12.75% per annum. The term of the credit agreement was 12 (twelve) months and was due on June 27, 2017.

Fasilitas kredit ini digunakan untuk tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Perumahan Green Valley termasuk perubahan perencanaan Rusunami Green Valley Tahap II menjadi rumah tapak. Jangka waktu pelunasan seluruh fasilitas kredit maksimal terhitung 36 (tiga puluh enam) bulan sejak pencairan kredit pertama atau sejak tanggal 28 Juni 2017 sampai dengan 27 Juni 2019 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,75% per tahun.

This credit facility was used for additional working capital for the physical construction of Green Valley Housing including a change in the Green Valley Flats Phase II plan to a landed house. The maximum repayment period for all credit facilities was 36 (thirty six) months from the first credit disbursement or from June 28, 2017 until June 27, 2019 with an interest rate of 12.75% per annum.

Berdasarkan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/015/R tertanggal 14 Januari 2019, Perusahaan memperoleh kembali persetujuan atas perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan jumlah maksimum kredit sebesar Rp 50.000.000.000.

Based on the Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/015/R dated January 14, 2019, the Company obtained an extension of credit facility from BNI with a maximum credit of Rp 50,000,000,000.

Berdasarkan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/309/R tertanggal 27 Juni 2019, Perusahaan memperoleh perpanjangan fasilitas kredit dari BNI yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Rusunami Green Valley dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 28 Juni 2019 sampai dengan 27 September 2019 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,75% per tahun.

Based on the Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/309/R dated June 27, 2019, the Company obtained an extension of credit facility from BNI which was used as additional working capital for the physical development of Green Valley Flats with a period of 3 (three) months since the credit maturity dated June 28, 2019 until September 27, 2019 with an interest rate of 12.75% per annum.

Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/429/R tertanggal 23 September 2019, yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Rusunami Green Valley dengan maksimum kredit sebesar Rp 50.000.000.000. Jangka waktu perjanjian selama 3 (tiga) bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 28 September 2019 sampai dengan 27 Desember 2019 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

The Company obtained an extension of credit facility from BNI with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/429/R dated September 23, 2019, which was used as additional working capital for the physical construction of Green Valley Flats with a maximum credit of Rp 50,000,000,000. The term of the agreement was for 3 (three) months from the maturity of the credit on September 28, 2019 until December 27, 2019 with an interest rate of 12.00% per annum.

Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/604/R tertanggal 5 Desember 2019, yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Rusunami Green Valley dengan maksimum kredit sebesar Rp 50.000.000.000. Jangka waktu perjanjian selama 3 (tiga) bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 28 Desember 2019 sampai dengan 27 Maret 2020 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

The Company obtained an extension of credit facility from BNI with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/604/R dated December 5, 2019, which was used as additional working capital for the physical construction of Green Valley Flats with a maximum credit of Rp 50,000,000,000. The term of the agreement was for 3 (three) months from the maturity of the credit on December 28, 2019 until March 27, 2020 with an interest rate of 12.00% per annum.

Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/135/R tertanggal 24 Maret 2020, yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Rusunami Green Valley dengan maksimum kredit sebesar Rp 50.000.000.000. Jangka waktu perjanjian selama 3 (tiga) bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 27 Maret 2020 sampai dengan 27 Juni 2020 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

The Company obtained an extension of credit facility from BNI with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/135/R dated March 24, 2020, which was used as additional working capital for the physical construction of Green Valley Flats with a maximum credit of Rp 50,000,000,000. The term of the agreement was for 3 (three) months from the maturity of the credit on March 27, 2020 until June 27, 2020 with an interest rate of 12.00% per annum.

Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/273/R tertanggal 15 Mei 2020, yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Rusunami Green Valley dengan maksimum kredit sebesar Rp 40.828.879.067. Jangka waktu perjanjian selama 12 (dua belas) bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 28 Maret 2020 sampai dengan 27 Maret 2021 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

The Company obtained an extension of credit facility from BNI with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/273/R dated May 15, 2020, which was used as additional working capital for the physical construction of Green Valley Flats with a maximum credit of Rp 40,828,879,067. The term of the agreement was for 12 (twelve) months from the maturity of the credit on March 28, 2020 until March 27, 2021 with an interest rate of 12.00% per annum.

Pada tahun 2021, Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari Bank BNI dalam Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/335/R tanggal 15 Juni 2021, dimana maksimum kredit diturunkan menjadi Rp 37.900.000.000 dengan jangka waktu 12 bulan sejak tanggal 28 Maret 2021 sampai dengan 27 Maret 2022. Tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

In 2021, the Company obtained an extension of credit facility from Bank BNI on Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/335/R dated June 15, 2021, wherein the maximum credit is reduced to Rp 37,900,000,000 with term of 12 months from March 28, 2021 until March 27, 2022. Interest rate per annum is 12.00%.

Jaminan yang diberikan KBA atas fasilitas ini adalah sebagai berikut:

1. 3 (tiga) bidang tanah dalam satu hamparan berikut bangunan Rusunami (Rumah Susun Sederhana Milik) yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perumahan Green Valley, Jl. Gunung Guntur, Kel. Gunung Sari Ulu, Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan dengan luas tanah keseluruhan 32.711m2 dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:
   - SHGB No. 00580/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Surat Ukur No. 00305/Gunung Sari Ulu/2014 atas nama Perusahaan;
   - SHGB No. 00582/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Surat Ukur No. 00303/Gunung Sari Ulu/2014 atas nama Perusahaan;
   - SHGB No. 00583/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Surat Ukur No. 00304/Gunung Sari Ulu/2014 atas nama Perusahaan;
2. Piutang penjualan Perusahaan kepada *end user/customer:*
   - Akta jaminan Fidusia No. 96; dan
   - Sertifikat Jaminan Fidusia No. W18.00086285.AH.05.01;
3. Jaminan pribadi dari Christopher Sumasto Tjia.

Sebelum semua pokok pinjaman, bunga, dan biaya lainnya yang terhutang dilunasi maka debitur berjanji dan mengikatkan diri untuk tidak melakukan hal-hal yang tercantum di bawah ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI:

1. Mengadakan penggabungan usaha *(merger),* atau konsolidasian dengan perusahaan lain.
2. Melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga.
3. Mengubah susunan pengurus, Direksi, Komisaris dan pemegang saham Perusahaan.
4. Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain.
5. Membagikan dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga.
6. Merubah bentuk atau status hukum Perusahaan, merubah Anggaran Dasar (kecuali meningkatkan modal Perusahaan), memindahtangankan resipis atau saham Perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.

The guarantees given by KBA for this facility are as follows:

1. 3 (three) parcels of land in one stretch including the Rusunami building (Simple Flats) that stands on it, located in Green Valley Housing, Jl. Gunung Guntur, Kel. Gunung Sari Ulu, Kec. Central Balikpapan, City of Balikpapan with total land area of 32,711m2 with proof of ownership as follows:
   - Right of Use Building No. 00580/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Survey Certificate No. 00305/Gunung Sari Ulu/2014 on behalf of the Company;
   - Right of Use Building No. 00582/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Survey Certificate No. 00303/Gunung Sari Ulu/2014 on behalf of the Company;
   - Right of Use Building No. 00583/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Survey Certificate No. 00304/Gunung Sari Ulu/2014 on behalf of the Company;
2. Receivables from the Company's sales to end users/customers:
   - Fiduciary Deed No. 96; and
   - Fiduciary Guarantee Certificate No. W18.00086285.AH.05.01;
3. Personal guarantee from Christopher Sumasto Tjia.

Before all loan principal, interest, and other fees owed are settled, the debtor promises and commits themselves not to do the things listed below without prior written approval from BNI:

1. Enter into a merger, or consolidate with another company.
2. Conduct acquisition/takeover of assets belonging to third parties.
3. Change the composition of management, Directors, Commissioners and the Company's shareholders.
4. Make investments, equity participation or takeover of shares in other companies.
5. Distribute dividends or business profits (income) in any form.
6. Change the form or legal status of the Company, amend the Articles of Association (except increase the Company's capital), transfer the Company's shares either between shareholders or to other parties.

7. Melunasi seluruh atau sebagian utang Perusahaan kepada pemegang saham dan/atau Perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI.
8. Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
9. Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk penerbitan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
10. Mengambil *lease* dari perusahaan leasing.
11. Mengikat diri sebagai penjamin *(Borg),* menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk atau maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Perusahaan kepada BNI) kepada pihak lain.
12. Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang-barang agunan.
13. Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
14. Menggunakan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
15. Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham Perusahaan kepada pihak manapun.
16. Mengubah bidang usaha.
17. Melakukan *interfinancing* dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.
18. Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar.
19. Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Perusahaan yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.
20. Fasilitas kredit yang belum ditarik *(undrawn balance)* atau penggunaannya kurang optimal dapat dibatalkan sewaktu-waktu tanpa syarat oleh BNI *(unconditionally cancelled at any time),* demikian pula apabila kualitas kredit menurun menjadi kurang lancar, diragukan atau macet dan atau apabila hal tersebut akan berakibat pelanggaran terhadap ketentuan/peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk pada ketentuan tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK).

7. Pay off all or part of the Company's debts to shareholders and/or affiliated companies that have not been or have been placed as subordinated loans of BNI.
8. Give loans to anyone, including shareholders, except if the loan is given in the context of a commercial transaction that is directly related to their business.
9. Receive loans from other parties (including the issuance of bonds), except if the loan is received in the context of a commercial transaction directly related to their business.
10. Take a lease from a leasing company.
11. Commit as guarantor (Borg), guarantee assets in any form or purpose (whether that has not been and/or has been guaranteed by the Company to BNI) to other parties.
12. Sell and/or rent out assets or collateral goods.
13. Dissolve the Company and request for bankruptcy.
14. Use the Company’s funds for non-business purposes financed with credit facilities from BNI.
15. Mortgage or otherwise insuring the Company's shares to any party.
16. Change its field of business.
17. Interfinancing with affiliated companies, holding companies and/or subsidiaries.
18. Make agreements and improper transactions.
19. Submit or transfer all or part of the Company’s rights and/or obligations arising under the Credit Agreement and/or guarantee documents to other parties.
20. Credit facilities that have not been drawn (undrawn balance) or their use is less than optimal can be cancelled at any time without conditions by BNI (unconditionally cancelled at any time), likewise if credit quality decreases to be substandard, doubtful or loss and or if it will result in violation of the provisions/legislation in force including the provisions concerning the Legal Lending Limit (LLL).

Pada tanggal 3 September 2019, KBA menerima surat persetujuan dari BNI untuk melaksanakan Penawaran Umum Perdana Saham (*Initial Public Offering* - "IPO"). Dan dalam rangka persiapan IPO, maka permohonan izin atas hal-hal di bawah ini dapat dikesampingkan hingga IPO terealisasi, namun tetap wajib melaporkan kepada BNI, yaitu sebagai berikut:

1. Mengubah susunan pengurus, Direksi, Komisaris dan kepemilikan saham Perusahaan;
2. Merubah bentuk atau status hukum Perusahaan, merubah Anggaran Dasar (kecuali meningkatkan modal Perusahaan), memindahtangankan resipis atau saham Perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain;
3. Membagikan dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga;
4. Melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga;
5. Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain;
6. Melunasi seluruh atau sebagian utang Perusahaan kepada pemegang saham dan/atau perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI;
7. Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya;
8. Menggunakan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari BNI; dan
9. Melakukan *interfinancing* dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.

On September 3, 2019, KBA received an approval letter from BNI to carry out an Initial Public Offering ("IPO"). And in the context of preparation for an IPO, the request for permission for the things below can be set aside until the IPO is realized, but is still required to report to BNI, as follows:

1. Change the composition of management, Directors, Commissioners and ownership of the Company's shares;
2. Change the form or legal status of the Company, amend the Articles of Association (except increase the Company's capital), transfer the Company's either between shareholders or to other parties;
3. Distribute dividends or business profits (income) in any form whatsoever;
4. Acquisition/takeover of assets belonging to third parties;
5. Invest, investing in capital or taking over shares in other companies;
6. Pay off all or part of the Company's debts to shareholders and/or affiliated companies that have not been or have been placed as subordinated loans to BNI credit facilities;
7. Receive loans from other parties (including issuing bonds), except if the loans are received in the context of a commercial transaction directly related to their business;
8. The Company's funds for purposes outside the business financed with credit facilities from BNI; and
9. Inter finance with affiliated companies, holding companies and/or subsidiaries.

Perjanjian pinjaman mewajibkan Perusahaan untuk mempertahankan rasio keuangan tertentu, yaitu rasio lancar, *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR). Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Perusahaan telah memenuhi rasio tersebut.

Loan agreements require the Company to maintain certain financial ratios, such as current ratio, Debt to Equity Ratio (DER) and Debt Service Coverage Ratio (DSCR). As of December 31 2021 and 2020, the Company has complied with the ratios.

Pembayaran pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 atas fasilitas pinjaman tersebut masing-masing adalah sebesar Rp 1.291.947.981 dan Rp 5.497.300.828.

The loan repayments for the years ended December 31, 2021 and 2020 for the loan facilities amounted to Rp 1,291,947,981 and Rp 5,497,300,828, respectively.

Beban keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing adalah Rp 4.497.666.349 dan Rp 4.973.430.014 yang dicatat sebagai bagian dari "Kapitalisasi bunga bank" pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 7).

The interest expense for the years ended December 31, 2021 and 2020 were Rp 4,497,666,349 and Rp 4,973,430,014, respectively, recorded as part of "Bank interest capitalization" in the consolidated statements of financial position (Note 7).

13. Utang Pajak

Rincian dari utang pajak adalah sebagai berikut:

	2021	2020	
Pajak kini (Catatan 25)	15.502.325	14.107.075	Current tax (Note 25)
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 4 (2)	152.950.291	2.167.150.894	Article 4 (2)
Pasal 21	87.080.946	69.498.033	Article 21
Pasal 23	2.081.398	8.710.008	Article 23
Pajak Pertambahan Nilai - Bersih	560.069.434	295.788.996	Value Added Tax - Net
Jumlah	817.684.394	2.555.255.006	Total

Besarnya pajak yang terutang ditetapkan berdasarkan perhitungan pajak yang dilakukan sendiri oleh wajib pajak (*self-assessment).* Kantor Pajak dapat melakukan pemeriksaan atas perhitungan pajak dalam jangka waktu tertentu setelah terutangnya pajak, sebagaimana diatur dalam Undang-undang yang berlaku.

13. Taxes Payable

The detail of taxes payable is as follows:

The filed tax returns are based on the Groups's calculation of tax liabilities (self-assessment). The time limit for the tax authorities to assess or amend taxes is determined in accordance with provisions of the prevailing Law.

14. Uang Muka Penjualan

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, akun ini merupakan uang muka penjualan yang diterima dari pelanggan yang kewajiban pelaksanaannya belum terpenuhi atas rusunami, perumahan dan ruko Green Valley Residence masing-masing sebesar Rp 35.740.115.945 dan Rp 23.714.646.424.

14. Sales Advances

As of December 31, 2021 and 2020, this account represents sales advances received from customer whose performance obligations have not been fulfilled for flat, residences and kiosk Green Valley Residence amounting to Rp 35,740,115,945 and Rp 23,714,646,424, respectively.

15. Utang Pembiayaan Konsumen

Berikut adalah pembayaran utang pembiayaan konsumen masa yang akan datang berdasarkan perjanjian pembiayaan antara Perusahaan dengan PT BCA Finance:

15. Consumer Financing Payable

The following are the future payments based on the financing agreement between the Company with PT BCA Finance:

	2021	
Pembayaran yang jatuh tempo pada tahun		Payments due in
2022	228.722.400	2022
2023	171.549.896	2023
Jumlah pembayaran utang pembiayaan konsumen	400.272.296	Total minimum customer financing payable
Bunga	(24.002.989)	Interest
Nilai sekarang pembayaran utang pembiayaan konsumen	376.269.307	Present value of customer financing payable

	2021	
Utang pembiayaan konsumen yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	209.500.814	Current portion of customer financing payable
Utang pembiayaan konsumen - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	166.768.493	Customer financing payable - net of current portion

Periode pinjaman tersebut berjangka waktu 24 bulan dengan suku bunga efektif 6,83% per tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan aset tetap yang bersangkutan (Catatan 9).

The loan period has a term of 24 months with an effective interest rate of 6.83%. per year. The loan is collateralized by the related fixed assets (Note 9).

16. Liabilitas Sewa

Berikut adalah pembayaran sewa minimum masa yang akan datang (*future minimum lease payment*) berdasarkan perjanjian sewa antara Perusahaan dengan PT Wulandari Bangun Laksana dan PT Batam Mulya Propertindo:

16. Lease Liabilities

The following are the future minimum lease payments based on the lease agreement between the Company with PT Wulandari Bangun Laksana and PT Batam Mulya Propertindo:

	2021	2020	
Pembayaran yang jatuh tempo pada tahun:			Payments due in:
2021	-	565.308.000	2021
2022	472.500.000	472.500.000	2022
2023	472.500.000	472.500.000	2023
2024	393.750.000	393.750.000	2024
Jumlah pembayaran liabilitas sewa minimum	1.338.750.000	1.904.058.000	Total minimum lease liability
Bunga	(92.918.649)	(167.635.414)	Interest
Nilai sekarang pembayaran liabilitas sewa minimum	1.245.831.351	1.736.422.586	Present value of minimum lease liability
Liabilitas sewa yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	419.740.835	490.591.231	Current portion of lease liabilities
Liabilitas sewa - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	826.090.516	1.245.831.355	Lease liabilities - net of current portion

Liabilitas sewa merupakan liabilitas atas perolehan sewa kantor oleh Perusahaan. Liabilitas sewa tidak memiliki jaminan dan berjangka waktu masing-masing 1 (satu) dan lima (5) tahun, dengan suku bunga efektif 0,33% dan 0,42% per tahun.

Lease liabilities represent liabilities for the acquisition of office lease by the Company. This liability is unsecured and have terms of one (1) and five (5) years, respectively, with effective interest rates at 0.33% and 0.42% per annum.

17. Modal Saham

Susunan kepemilikan saham Perusahaan berdasarkan catatan yang dibuat oleh PT Bima Registra, Biro Administrasi Efek, adalah sebagai berikut:

17. Capital Stock

The share ownership in the Company based on the record of PT Bima Registra, Biro Administrasi Efek, is as follows:

	31 Desember 2021/*December 31, 2021*			
Pemegang Saham	Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*	Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor/ *Total Issued and Paid-up Capital Stock*	Shareholders
PT Visi Kota Indonesia	3.715.766.700	51,97%	74.315.334.000	PT Visi Kota Indonesia
Natalia	750.000.000	10,49%	15.000.000.000	Natalia
Masyarakat	2.684.234.809	37,54%	53.684.696.180	Public
Jumlah	7.150.001.509	100,00%	143.000.030.180	Total

Perubahan jumlah saham beredar adalah sebagai berikut:

The changes in the number of share outstanding is as follows:

	Jumlah saham/ *Number of shares*	
Saldo pada tanggal 31 Desember 2020	7.150.000.106	Balance as of December 31, 2020
Penambahan waran seri I	1.403	Additional series I warrants
Saldo pada tanggal 31 Desember 2021	7.150.001.509	Balance as of December 31, 2021

	31 Desember 2020/*December 31, 2020*			
Pemegang Saham	Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*	Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor/ *Total Issued and Paid-up Capital Stock*	Shareholders
PT Visi Kota Indonesia	3.170.766.700	44,35%	63.415.334.000	PT Visi Kota Indonesia
Natalia	750.000.000	10,49%	15.000.000.000	Natalia
Masyarakat	3.229.233.406	45,16%	64.584.668.120	Public
Jumlah	7.150.000.106	100,00%	143.000.002.120	Total

Berdasarkan Akta No. 247 tanggal 28 Juli 2020 dari Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., notaris di Jakarta, para pemegang saham Perusahaan telah menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan/portepel dan melakukan penawaran umum kepada masyarakat sebanyak-banyaknya 2.150.000.000 lembar saham baru termasuk penerbitan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.720.000.000 lembar saham dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp 20.

Based on the Deed No. 247 dated July 28, 2020 from Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., notary in Jakarta, the Company's shareholders approved the issuance of shares in deposits/portofolios and made a public offering with the maximum of 2,150,000,000 new shares, including the issuance of Warrant Series I with maximum of 1,720,000,000 shares with par value of Rp 20, respectively.

Manajemen Permodalan

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa Grup mempertahankan rasio modal yang sehat dalam rangka mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai pemegang saham. Grup tidak diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat modal tertentu.

Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian terhadap struktur modal sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi.

Capital Management

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value. The Group is not required to meet any capital requirements.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions.

18. Tambahan Modal Disetor - Bersih

Tambahan modal disetor pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 berasal dari:

18. Additional Paid-in Capital - Net

The additional paid-in capital as of December 31, 2021 and 2020 are derived from:

	Jumlah/*Amount*	
Saldo pada tanggal 31 Desember 2019	102.099.450	Balance as of December 31, 2019
Agio saham terkait dengan Penawaran Umum Terbatas Saham Perusahaan	172.000.000.000	Additional paid-in capital related to Limited Public Offering of the Company's shares
Biaya emisi terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan	(3.203.967.049)	Emission cost related to Initial Public Offering of the Company's shares
Subjumlah	168.898.132.401	Subtotal
Penerbitan waran seri I	11.130	Warrant series I subscription
Saldo pada tanggal 31 Desember 2020	168.898.143.531	Balance as of December 31, 2020
Penerbitan waran seri I	147.315	Warrant series I subscription
Saldo pada tanggal 31 Desember 2021	168.898.290.846	Balance as of December 31, 2021

Pada tanggal 12 Oktober 2016, Perusahaan menerima Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-6630/PP/WPJ.14/2016 dari Kantor Pajak melalui program pengampunan pajak sebesar Rp 102.099.450.

On October 12, 2016, the Company received a Tax Amnesty Certificate No. KET-6630/PP/WPJ.14/2016 from the Tax Office through tax amnesty program amounting to Rp 102,099,450.

19. Dividen Tunai dan Cadangan Umum

Dividen Tunai

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 27 Agustus 2021, para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembagian dividen tunai untuk tahun buku 2020 sebesar Rp 2.502.500.037.

19. Cash Dividend and General Reserves

Cash Dividend

Based on the Extraordinary General Meeting of Shareholders dated August 27, 2021, the shareholders of the Company approved to distribute cash dividend for 2020 amounting to Rp 2,502,500,037.

Cadangan Umum

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 31 Agustus 2020, Perusahaan membentuk cadangan umum berdasarkan jumlah modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 1.000.000.000.

General Reserve

Based on the Annual General Meeting of Shareholders dated August 31, 2020, the Company provided general reserve based on the total issued and paid-up capital amounting to Rp 1,000,000,000.

20. Kepentingan Nonpengendali / Non-Controlling Interests

Akun ini merupakan bagian kepemilikan nonpengendali atas aset bersih entitas anak, dengan rincian sebagai berikut:

This account represents the share of non-controlling stockholders on the net assets of the subsidiaries, with details as follows:

	2021	2020	
PT Kharismatama Niagamakmur	72.957.189	73.201.212	PT Kharismatama Niagamakmur
PT Singasari Purabuana	24.767.285	24.846.468	PT Singasari Purabuana
PT Arthapurw a Budijaya	24.621.784	24.709.123	PT Arthapurw a Budijaya
Jumlah	122.346.258	122.756.803	Total

Kepentingan non-pengendali atas rugi komprehensif yang dapat diatribusikan dari Entitas Anak adalah sebagai berikut:

Non-controlling interests in comprehensive loss attributable from Subsidiaries are as follows:

	2021	2020	
PT Kharismatama Niagamakmur	(244.023)	(295.209)	PT Kharismatama Niagamakmur
PT Arthapurw a Budijaya	(87.339)	(175.620)	PT Arthapurw a Budijaya
PT Singasari Purabuana	(79.183)	(71.358)	PT Singasari Purabuana
Jumlah	(410.545)	(542.187)	Total

Mutasi kepentingan non-pengendali adalah sebagai berikut:

The movement of non-controlling interests are as follows:

	2021	2020	
Saldo aw al	122.756.803	123.298.990	Beginning balance
Rugi tahun berjalan	(410.545)	(542.187)	Loss for the year
Saldo akhir	122.346.258	122.756.803	Ending balance

21. Pendapatan Bersih

Akun ini merupakan pendapatan atas penjualan unit perumahan dan rusunami Green Valley serta pendapatan atas pengelolaan lingkungan Green Valley dengan rincian sebagai berikut:

21. Net Revenues

This account represents income from the sales of Green Valley housing and flat units and environmental management revenues of Green Valley with detail as follows:

	2021	2020	
Penjualan			Sales
Rusunami	37.645.202.972	32.094.876.644	Flat
Perumahan	677.236.363	681.818.182	Residences
Pendapatan pengelolaan lingkungan	760.887.596	391.033.000	Environmental management revenues
Potongan	(171.000)	-	Discount
Jumlah	39.083.155.931	33.167.727.826	Total

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, masing-masing jumlah unit yang telah terjual adalah sebanyak 471 dan 332 unit.

As of December 31, 2021 and 2020, 471 and 332 units have been sold, respectively.

Tidak terdapat penjualan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan bersih kepada pelanggan individu pada tahun 2021 dan 2020.

There are no sales in 2021 and 2020 from any individual customer representing more than 10% of the total net revenues.

22. Beban Pokok Pendapatan

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

22. Cost of Revenues

The detail of cost of revenues is as follows:

	2021	2020	
Penjualan rusunami dan perumahan	23.265.517.366	20.602.291.443	Sales flat house and residences
Pendapatan pengelolaan lingkungan	876.148.804	134.907.824	Environmental management revenues
Jumlah	24.141.666.170	20.737.199.267	Total

Tidak terdapat pembelian atau pembayaran kepada satu pihak yang melebihi 10% dari jumlah pedapatan bersih pada tahun 2021 dan 2020.

There were no purchases or payments made to a certain party which exceeded 10% of the total net revenues in 2021 and 2020.

23. Beban Usaha / 23. Operating Expenses

Rincian beban usaha adalah sebagai berikut:

The detail of operating expenses is as follows:

	2021	2020	
Penjualan dan pemasaran			Selling and marketing
Iklan, reklame, dan promosi	670.426.573	332.182.332	Advertising, billboards, and promotions
Komisi penjualan	541.975.249	578.789.717	Sales commissions
Pameran	386.546.400	556.997.302	Exhibition
Perjalanan dinas	1.425.000	93.947.732	Business trips
Lain-lain	-	3.000.000	Others
Subjumlah	1.600.373.222	1.564.917.083	Subtotal
Umum dan administrasi			General and administrative
Gaji dan tunjangan	7.077.074.366	5.285.421.468	Salaries and allow ances
Penyusutan (Catatan 9)	1.100.389.314	1.030.252.596	Depreciation (Note 9)
Beban pajak	1.207.451.070	567.910.994	Tax expenses
Percetakan dan perlengkapan kantor	752.260.621	258.432.721	Printing and stationary
Jasa profesional	743.732.053	594.168.000	Professional fees
Utilitas	403.770.775	336.428.615	Utility
Beban imbalan kerja (Catatan 24)	176.200.185	199.159.846	Employee benefits expense (Note 24)
Perjalanan dinas	174.727.265	178.962.464	Traveling
Perbaikan dan pemeliharaan kantor	90.628.576	402.952.201	Repair and maintenance
Sumbangan	59.196.100	32.623.716	Donation
Asuransi	51.971.395	48.706.834	Insurance
Sew a kantor	40.331.378	32.238.036	Office rental
Telepon dan internet	37.678.145	31.231.771	Telephone and internet
Lain-lain	-	2.527	Others
Subjumlah	11.915.411.243	8.998.491.789	Subtotal
Pajak final			Final tax
Pendapatan yang dikenakan pajak final	43.140.473.200	57.695.175.280	Income subjected to final tax
Pajak final	1.078.511.830	1.442.379.382	Final tax
Jumlah	14.594.296.295	12.005.788.254	Total

24. Imbalan Kerja Jangka Panjang / 24. Long-term Employee Benefits

Efektif sejak 2 Februari 2021, besarnya imbalan pasca-kerja dihitung berdasarkan peraturan yang berlaku, yakni Undang-undang Cipta Kerja dan "Peraturan Pemerintah (PP) No. 35/2021 tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja".

Effective since February 2, 2021, the amount of post-employment benefits is determined based on the job Creation Law and "Peraturan Pemerintah (PP) No. 35/2021 tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja".

Besarnya imbalan pasca-kerja dihitung berdasarkan peraturan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 13 Tahun 2003 tanggal 25 Maret 2003.

The amount of post-employment benefits is determined based on Law No. 13 Year 2003, dated March 25, 2003.

Tidak ada manfaat pendanaan yang dibuat sampai saat ini.

No funding of the benefits has been made to date.

Perhitungan aktuaria terakhir atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang dilakukan oleh KKA Marcel Pryadarshi Soepeno, aktuaris independen, tertanggal 1 Maret 2022.

The latest actuarial valuation of the long-term employees benefits liability was performed by KKA Marcel Pryadarshi Soepeno, an independent actuary, dated March 1, 2022.

Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan kerja jangka panjang tersebut masing-masing sebanyak 23 karyawan dan 20 karyawan tahun 2021 dan 2020.

Number of eligible employees is 23 and 20 in 2021 and 2020, respectively.

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

Amounts recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in respect of this benefit plans are as follows:

	2021	2020	
Biaya jasa kini	165.009.150	167.184.783	Current service cost
Biaya bunga neto	41.430.461	31.975.063	Net interest cost
Biaya jasa lalu	(30.239.426)	-	Past service cost
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi	176.200.185	199.159.846	Components of defined benefit costs recognized in profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti:			Remeasurement on the defined benefits liability:
Keuntungan aktuarial yang timbul dari:			Actuarial gain arising from:
Deviasi asumsi dengan realisasi	8.022.665	(18.833.193)	Deviation assumptions with realized
Perubahan asumsi	1.419.737	(2.725.882)	Changes in assumptions
Komponen biaya (penghasilan) imbalan kerja jangka panjang pasti diakui dalam penghasilan komprehensif lain	9.442.402	(21.559.075)	Components of long-term employee expense (benefits) recognized in other comprehensive income
Bersih	185.642.587	177.600.771	Net

Biaya jasa kini dan biaya bunga neto untuk tahun berjalan disajikan sebagai bagian dari "Beban usaha" pada laba rugi (Catatan 23).

The current service cost and the net interest expense for the year are included in the "Operating expenses" in profit or loss (Note 23).

Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pasti diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

The remeasurement of the net defined benefits liability is included in other comprehensive income.

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Movements of present value of defined benefits liability is as follows:

	2021	2020	
Saldo awal	567.540.566	389.939.795	Beginning balance
Beban imbalan kerja (Catatan 23)	176.200.185	199.159.846	Employee benefits expense (Note 23)
(Penghasilan) rugi komprehensif lain	9.442.402	(21.559.075)	Other comprehensive (income) loss
Saldo akhir	753.183.153	567.540.566	Ending balance

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

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

	2021	2020	
Tingkat Diskonto	7,60%	7,30%	Discount Rate
Tingkat Kenaikan Gaji	7,00%	7,00%	Salary Increase Rate
Tabel Mortalitas	TMI IV	TMI IV	Mortality Table
Usia Pensiun Normal	56 Tahun	55 Tahun	Normal Retirement Age

Analisa sensitivitas dari perubahan asumsi-asumsi utama terhadap liabilitas imbalan kerja jangka panjang adalah sebagai berikut:

The sensitivities of the overall long-term employee benefits liability to changes in the weighted principal assumptions are as follows:

	31 Desember 2021/*December 31, 2021*			
	Dampak terhadap Kenaikan (Penurunan) Liabilitas Imbalan Pasti/ *Impact of Increase (Decrease) on Defined Benefits Liability*			
	Perubahan Asumsi/ *Change in Assumptions*	Kenaikan Asumsi/ *Increase in Assumptions*	Penurunan Asumsi/ *Decrease in Assumptions*	
Tingkat diskonto	1%	(77.360.242)	92.074.262	Discount rate
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	103.991.552	(82.040.653)	Salary growth rate

	31 Desember 2020/*December 31, 2020*			
	Dampak terhadap Kenaikan (Penurunan) Liabilitas Imbalan Pasti/ *Impact of Increase (Decrease) on Defined Benefits Liability*			
	Perubahan Asumsi/ *Change in Assumptions*	Kenaikan Asumsi/ *Increase in Assumptions*	Penurunan Asumsi/ *Decrease in Assumptions*	
Tingkat diskonto	1%	(54.191.341)	64.486.030	Discount rate
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	67.649.389	(57.459.931)	Salary growth rate

25. Pajak Penghasilan

25. Income Tax

Beban pajak Grup terdiri dari:

The tax expense of the Group consists of the following:

	2021	2020	
Pajak kini	221.193.072	763.103.002	Current tax
Pajak tangguhan	-	-	Deferred tax
Jumlah	221.193.072	763.103.002	Total

Pajak Kini

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

Current Tax

A reconciliation between profit before tax per consolidated statements of comprehensive income and taxable income is as follows:

	2021	2020	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	1.781.165.720	5.762.674.655	Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Rugi sebelum pajak Entitas Anak	523.555.020	669.094.494	Loss before tax of the Subsidiaries
Laba sebelum pajak Perusahaan	2.304.720.740	6.431.769.149	Profit before tax of the Company
Perbedaan tetap:			Permanent differences:
Beban untuk memperoleh pendapatan yang telah dikenakan pajak final	35.938.938.510	28.347.337.087	Expenses to obtain income which is subjected to final tax
Pendapatan yang telah dikenakan pajak final	(38.368.546.095)	(32.788.461.852)	Income subjected to final tax
Beban pajak final	1.078.511.830	1.442.379.382	Final tax expense
Sumbangan	51.799.100	32.623.716	Donation
Lain-lain	(1.034)	3.002.528	Others
Subjumlah	(1.299.297.689)	(2.963.119.139)	Subtotal
Laba kena pajak	1.005.423.051	3.468.650.010	Taxable income
Laba kena pajak (pembulatan)	1.005.423.000	3.468.650.000	Taxable income (rounded)

Perhitungan beban dan utang pajak kini adalah sebagai berikut:

The current tax expense and payable are computed as follows:

	2021	2020	
Beban pajak kini	221.193.072	763.103.002	Current tax expense
Dikurangi pembayaran pajak dimuka pasal 23	(205.690.747)	(748.995.927)	Less prepaid income tax article 23
Utang pajak kini	15.502.325	14.107.075	Current tax payable

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah Indonesia menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 1/2020 dan pada tanggal 16 Mei 2020 telah ditetapkan sebagai Undang-undang No. 2 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease (Covid-19). Melalui peraturan ini, Pemerintah memutuskan beberapa kebijakan baru dan salah satunya terkait dengan penyesuaian tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap sebagai berikut:

- Tarif pajak penghasilan sebesar 22% yang berlaku pada tahun pajak 2020 dan 2021, dan
- Tarif pajak penghasilan sebesar 20% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022.

Pada tanggal 7 Oktober 2021, Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia mengesahkan Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, yang antara lain menetapkan tarif pajak penghasilan badan sebesar 22% untuk tahun pajak 2022 dan seterusnya.

Perusahaan sebagai wajib pajak perusahaan publik dalam negeri dan memenuhi persyaratan tertentu sebagaimana diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah, memperoleh tarif 3% lebih rendah dari tarif pajak penghasilan badan yang disebutkan di atas, yakni menjadi 19% pada tahun pajak 2020 dan 2021

Grup telah menerapkan penyesuaian atas tarif pajak yang berlaku dalam perhitungan pajak kininya.

Laba kena pajak dan beban pajak Perusahan tahun 2020 sesuai dengan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) yang disampaikan perusahaan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

Pajak Tangguhan

Perusahaan tidak menghitung pajak tangguhan karena sebagian besar pendapatan Perusahaan telah dikenakan pajak yang bersifat final.

On March 31, 2020, the Government issued Government Regulation No. 1/2020 and on May 16, 2020 was stipulated as Law No. 2 Year 2020 related to State Financial Policies and Financial System Stability to cope with Corona Virus Disease (Covid-19) pandemic. Through this regulation, the Government issued some new policies which, among others, related to the change in the corporate income tax rate for domestic taxpayers and permanent establishments as follows:

- Corporate income tax rate of 22% effective for 2020 and 2021 fiscal years, and
- Corporate income tax rate of 20% effective for 2022 fiscal year.

On October 7, 2021, the House of Representatives of the Republic of Indonesia passed the Law on the Harmonization of Tax Regulations, which stipulates a corporate income tax rate of 22% for the fiscal year 2022 onwards, among others.

The Group as a domestic public company tax payer which meeting certain requirements of Government Regulation, can avail of further 3% reduction from the tax rate as mentioned above, i.e. 19% for 2020 and 2021 fiscal years

The Group has adopted the amendments of those prevailing tax rates in the current tax computation.

The taxable income and tax expense of the Company in 2020 are in accordance with the corporate income tax returns filed with the Tax Service Office.

Deferred Tax

The Company did not calculate deferred tax since most of the Company's revenues have been subjected to final tax.

Rugi fiskal Entitas Anak dapat dikompensasikan dalam laba fiskal pada masa lima tahun mendatang sejak kerugian fiskal terjadi. Manajemen Entitas Anak memperkirakan bahwa akumulasi kerugian fiskal tersebut tidak dapat dikompensasikan dengan laba fiskal masa mendatang dikarenakan Entitas Anak masih dalam masa pengembangan. Oleh karena itu, Entitas Anak tidak mengakui aset pajak tangguhan yang berasal dari kerugian fiskal tersebut.

Fiscal loss the Subsidiaries can be compensated against taxable income for a period of five years subsequent since the fiscal loss was incurred. Management of Subisdiaries estimate that the accumulated fiscal losses cannot be compensated against future taxable income due to the Subsidiaries are still in the development stage. Therefore, the Subsidiaries did not recognize any deferred tax assets arising from such fiscal losses.

26. Laba Per Saham Dasar

Perhitungan laba per saham dasar berdasarkan pada informasi berikut:

26. Basic Earnings Per Share

The computation of basic earnings per share is based on the following data:

	2021	2020	
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.560.383.193	5.000.113.840	Profit for the year attributable to owners of the Company
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan laba per saham	7.150.001.059	3.036.358.949	Weighted average number of ordinary shares for computing of earnings per share
Laba per saham yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa Perusahaan	0,22	1,65	Basic earnings per share attributable to the owners of the Company

Perusahaan tidak menghitung laba per saham dilusian karena potensi saham biasa (seperti waran) bersifat anti-dilusian pada tanggal 31 Desember 2021.

The Company did not compute diluted earnings per share because the potential ordinary shares (i.e. warrant) are anti-dilutive as of December 31, 2021.

27. Sifat dan Transaksi Hubungan Berelasi

Sifat Pihak Berelasi

a. PT Visi Kota Indonesia merupakan pemegang saham Perusahaan.

b. Perusahaan yang sebagian pemegang saham dan pengurus atau manajemennya sama dengan Grup yakni PT Wulandari Bangun Laksana dan PT Jatra Mandiri Indonesia.

27. Nature of Relationship and Transactions with Related Parties

Nature of Relationship

a. PT Visi Kota Indonesia is a stockholder of the Company.

b. The companies which have partly the same stockholders and management as the Group are PT Wulandari Bangun Laksana and PT Jatra Mandiri Indonesia.

Transaksi dengan Pihak Berelasi

Rincian transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Transaction with Related Parties

The detail of transactions with related parties is as follows:

	2021	2020	Persentase terhadap Jumlah Liabilitas/Beban usaha *Percentage to Total Liabilities/ Operating expenses* 2021	2020	
Liabilitas					Liabilities
Utang usaha					Trade accounts payable
PT Jatra Mandiri Indonesia	-	143.491.000	-	0,18%	PT Jatra Mandiri Indonesia
Utang lain-lain					Other accounts payable
PT Wulandari Bangun Laksana	53.885.719	749.066.604	0,07%	0,92%	PT Wulandari Bangun Laksana
PT Visi Kota Indonesia	-	1.955.678.984	-	2,41%	PT Visi Kota Indonesia
Jumlah	53.885.719	2.704.745.588	0,07%	3,33%	Total
Liabilitas sewa					Lease liability
PT Wulandari Bangun Laksana	1.245.831.351	1.645.142.669	1,61%	2,03%	PT Wulandari Bangun Laksana
Beban usaha					Operating expenses
Umum dan administrasi					General and administrative
Penjualan dan pemasaran					Selling and marketing
Pameran					Exhibition
PT Wulandari Bangun Laksana	343.200.000	262.560.000	2,35%	2,19%	PT Wulandari Bangun Laksana
Utilitas					Utility
PT Wulandari Bangun Laksana	164.103.959	62.323.784	1,12%	0,52%	PT Wulandari Bangun Laksana

Perusahaan menerima pinjaman tanpa bunga dari pihak berelasi tanpa jangka waktu pembayaran yang ditentukan.

The Company obtained non-interest bearing loan from related parties without definite term of repayment.

28. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

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

Manajemen risiko merupakan tanggung jawab Direksi. Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Grup secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko kredit dan risiko likuiditas

28. Financial Risk Management Objectives and Policies

The Group's activities are exposed to a variety of financial risks: credit risk and liquidity risk. The Group's overall risk management programme focuses on the unpredictability of financial markets and seeks to minimize potential adverse effects on the Group's financial performance.

Risk management is the responsibility of the Directors. The Directors has the responsibility to determine the basic principles of the Group's risk management as well as principles covering specific areas, such as credit risk and liquidity risk.

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa Grup akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan atau pihak lawan akibat gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan. Grup mengendalikan risiko kredit dengan cara melakukan hubungan usaha dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi transaksi nasabah, serta memantau kolektibilitas piutang secara berkala untuk mengurangi jumlah piutang tak tertagih.

Credit Risk

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customers or counterparties which fail to fulfill their contractual obligations. Management believes that there are no significant concentrations of credit risk. The Group manages and controls the credit risk by dealing only with recognized and credit worthy parties, setting internal policies on verifications and authorizations of customers' transactions, and regularly monitoring the collectibility of receivables to reduce the exposure to bad debts.

Berikut adalah eksposur maksimal Grup yang terkait risiko kredit pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020:

The table below shows the Group's maximum exposure related to credit risk as of December 31, 2021 and 2020:

	2021	2020	
Bank	6.702.192.706	5.767.120.363	Cash in banks
Piutang usaha	18.647.418.431	11.739.318.543	Trade accounts receivable
Piutang lain-lain	15.780.992	45.332.629.869	Other accounts receivable
Simpanan jaminan	39.375.000	39.375.000	Security deposits
Jumlah	25.404.767.129	62.878.443.775	Total

Risiko Likuiditas

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

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan bank yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup 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.

Liquidity Risk

Liquidity risk is a risk arising when the cash flow position of the Group is not enough to cover the liabilities which become due.

In managing the liquidity risk, management monitors and maintains a level of cash on hand and in banks deemed adequate to finance the Group's operations and to mitigate the effects of fluctuation in cash flows. Management also regularly evaluates the projected and actual cash flows, including loan maturity profiles, and continuously assesses conditions in the financial markets for opportunities to obtain optimal funding sources.

Tabel di bawah ini menganalisa liabilitas keuangan Grup yang dikelompokkan berdasarkan periode yang tersisa sampai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel merupakan arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan:

The table below analyzes the Group's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period to the contractual maturity date. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows:

	31 Desember 2021/*December 31, 2021*							
	<= 1 Tahun/ *<= 1 Year*	1-2 Tahun/ *1-2 Years*	3-5 Tahun/ *3-5 Years*	> 5 Tahun/ *> 5 Years*	Jumlah/ *Total*	Biaya Transaksi/ *Transaction Costs*	Nilai Tercatat/ *As Reported*	
Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi								**Financial liabilities at amortized cost**
Utang bank jangka pendek	36.620.000.000	-	-	-	36.620.000.000	-	36.620.000.000	Short-term bank loan
Utang usaha	250.028.755	-	-	-	250.028.755	-	250.028.755	Trade accounts payable
Utang lain-lain	868.089.200	-	-	-	868.089.200	-	868.089.200	Other accounts payable
Beban akrual	572.640.327	-	-	-	572.640.327	-	572.640.327	Accrued expenses
Utang pembiayaan konsumen	209.500.814	166.768.493	-	-	376.269.307	-	376.269.307	Consumer financing payable
Liabilitas sewa	472.500.000	866.250.000	-	-	1.338.750.000	(92.918.649)	1.245.831.351	Lease liability
Jumlah	38.992.759.096	1.033.018.493	-	-	40.025.777.589	(92.918.649)	39.932.858.940	Total

	31 Desember 2020/*December 31, 2020*							
	<= 1 Tahun/ *<= 1 Year*	1-2 Tahun/ *1-2 Years*	3-5 Tahun/ *3-5 Years*	> 5 Tahun/ *> 5 Years*	Jumlah/ *Total*	Biaya Transaksi/ *Transaction Costs*	Nilai Tercatat/ *As Reported*	
Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi								**Financial liabilities at amortized cost**
Utang bank jangka pendek	37.911.947.981	-	-	-	37.911.947.981	-	37.911.947.981	Short-term bank loan
Utang usaha	1.339.241.876	-	-	-	1.339.241.876	-	1.339.241.876	Trade accounts payable
Utang lain-lain	12.719.771.728	-	-	-	12.719.771.728	-	12.719.771.728	Other accounts payable
Beban akrual	494.079.565	-	-	-	494.079.565	-	494.079.565	Accrued expenses
Liabilitas sewa	565.308.000	945.000.000	393.750.000	-	1.904.058.000	(167.635.414)	1.736.422.586	Lease liabilities
Jumlah	53.030.349.150	945.000.000	393.750.000	-	54.369.099.150	(167.635.414)	54.201.463.736	Total

29. Perjanjian dan Ikatan

a. Perjanjian Sewa - Grup sebagai Penyewa

Grup menandatangani perjanjian sewa kantor dengan periode sewa berkisar 5 (lima) tahun.

29. Agreements and Commitments

a. Lease Agreements - Group as Lessee

The Group entered into lease agreement for office use with lease term of 5 (five) years.

Pihak dalam perjanjian/ *Counterparties*	Item yang disewa/ *Leased item*	Periode perjanjian/ *Period of agreement*
PT Wulandari Bangun Laksana	Sewa ruang kantor/ *Office space rental*	November 2019 - Oktober 2024/*November 2019 - October 2024*

Laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 menyajikan saldo-saldo berikut berkaitan dengan sewa:

The consolidated statements of financial position as of December 31, 2021 and 2020 shows the following amounts related to leases:

	2021	2020	
Aset hak-guna			Right-of-use assets
Peralatan kantor	1.182.354.780	1.690.485.000	Office equipment
Liabilitas sewa			Lease liabilities
Jangka pendek	419.740.835	490.591.231	Current
Jangka panjang	826.090.516	1.245.831.355	Non-current
Jumlah	1.245.831.351	1.736.422.586	Total

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian menyajikan saldo berikut berkaitan dengan sewa:

The consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income shows the following amounts related to leases:

	2021	2020	
Penyusutan aset hak-guna	508.130.220	447.577.830	Depreciation of right-of-use assets
Beban bunga atas liabilitas sewa	74.716.765	93.735.717	Interest expense on lease liabilities
Beban berkaitan dengan sewa jangka pendek	40.331.378	32.238.036	Expenses relating to short-term leases
Jumlah	623.178.363	573.551.583	Total

Jumlah pengeluaran kas untuk sewa selama tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebesar Rp 490.591.235 dan Rp 409.700.283.

The total cash outflow for leases for the years ended December 31, 2021 and 2020 amounted to Rp 490,591,235 and Rp 409,700,283, respectively.

b. Perjanjian Kerjasama

Pada tanggal 4 Oktober 2016, Perusahaan mengadakan perjanjian beli kembali dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") No. 222/SLN/PKS/2016. Perjanjian tersebut menjelaskan bahwa berdasarkan Perjanjian Fasilitas BNI Griya No. 221/SLN/PKS/2016 ditetapkan bahwa pencairan BNI Griya dapat dilakukan dengan kondisi rumah belum selesai dibangun, sertifikat induk belum dipecah menjadi sertifikat pecahan atas nama penjamin, dan Akta Jual Beli (AJB) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) belum ditandatangani. Untuk menjamin pemberian BNI Griya yang telah dicairkan dalam kondisi sebagaimana dimaksud tersebut, Perusahaan memberikan jaminan kepada BNI akan mengambil alih seluruh kewajiban debitur penerima fasilitas BNI Griya kepada BNI dengan cara melakukan pembayaran kewajiban debitur sebesar sisa kredit debitur tersebut kepada BNI (*buy back guarantee*). Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal penandatanganan perjanjian sampai dengan seluruh kewajiban Perusahaan berdasarkan perjanjian tersebut berakhir.

b. Cooperation Agreement

On October 4, 2016, the Company entered into a buy back guarantee agreement with PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") No. 222/SLN/PKS/2016. The agreement explains that based on BNI Griya Facility Agreement No. 221/SLN/PKS/2016 stipulates that disbursement of BNI Griya can be done with the condition of the house not yet completed, the master certificate has not been broken down into a fractional certificate in the name of the guarantor, and the Sale and Purchase Deed (AJB) and Power of Attorney Imposing Mortgage Rights (Deed) or Deed Imposition of Mortgage Right (APHT) has not been signed. To guarantee the disbursement of BNI Griya in the aforementioned conditions, the Company guarantees that BNI will take over all debtors receiving BNI Griya facilities to BNI by paying debtor obligations equal to the remaining debtor credit to BNI (buy back guarantee). The agreement is valid from the date of signing the agreement until all obligations of the Company based on the agreement expire.

30. Segmen Operasi

Segmen operasi dilaporkan sesuai dengan pelaporan internal kepada pembuat keputusan operasional, yang bertanggung jawab atas alokasi sumber daya ke masing-masing segmen yang dilaporkan serta menilai kinerja masing-masing segmen tersebut. Grup memiliki dua (2) segmen yang dilaporkan meliputi real estat dan pengembang.

30. Operating Segment

Operating segments are reported in accordance with the internal reporting provided to the chief operating decision maker, which is responsible for allocating resources to the reportable segments and assesses its performance. The Group has two (2) reportable segments including real estate and developer.

	2021			
	Pengembang/ *Developer*	Kegiatan Pengelolaan/ *Estate management*	Jumlah/ *Total*	
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian				*Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income*
Pendapatan bersih	38.322.439.335	760.716.596	39.083.155.931	Net revenues
Beban pokok pendapatan	(23.265.517.366)	(876.148.804)	(24.141.666.170)	Cost of revenues
Laba (rugi) kotor	15.056.921.969	(115.432.208)	14.941.489.761	Gross profit (loss)
Beban usaha				Operating expenses
Penjualan dan pemasaran	(1.615.725.022)	15.351.800	(1.600.373.222)	Selling and marketing
Umum dan administrasi	(12.046.726.632)	131.315.389	(11.915.411.243)	General and administrative
Pajak final	(1.078.511.830)	-	(1.078.511.830)	Final tax
Jumlah beban usaha	(14.740.963.484)	146.667.189	(14.594.296.295)	Total operating expenses
Laba usaha	315.958.485	31.234.981	347.193.466	Operating profit
Penghasilan lain-lain - bersih	1.413.920.941	20.051.313	1.433.972.254	Other income - net
Laba sebelum pajak	1.729.879.426	51.286.294	1.781.165.720	Profit before tax
Beban pajak	(221.193.072)	-	(221.193.072)	Tax expense
Laba tahun berjalan	1.508.686.354	51.286.294	1.559.972.648	Profit for the year
Laporan posisi keuangan konsolidasian				*Consolidated statement of financial positions*
Aset segmen*)	458.002.456.851	742.144.437	458.744.601.288	Segment assets*)
Liabilitas segmen*)	75.742.473.439	683.684.599	76.426.158.038	Segment liabilities*)

*) Aset segmen tidak termasuk pajak dibayar dimuka sedangkan liabilitas segmen tidak termasuk utang pajak/
Segment assets do not include prepaid tax while segment liabilities do not include taxes payable

	2020			
	Pengembang/ *Developer*	Kegiatan Pengelolaan/ *Estate management*	Jumlah/ *Total*	
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian				*Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income*
Pendapatan bersih	32.776.694.826	391.033.000	33.167.727.826	Net revenues
Beban pokok pendapatan	(20.602.291.443)	(134.907.824)	(20.737.199.267)	Cost of revenues
Laba kotor	12.174.403.383	256.125.176	12.430.528.559	Gross profit
Beban usaha				Operating expenses
Penjualan dan pemasaran	(1.564.917.083)	-	(1.564.917.083)	Selling and marketing
Umum dan administrasi	(8.968.952.481)	(29.539.308)	(8.998.491.789)	General and administrative
Pajak final	(1.442.379.382)	-	(1.442.379.382)	Final tax
Jumlah beban usaha	(11.976.248.946)	(29.539.308)	(12.005.788.254)	Total operating expenses

	2020			
	Pengembang/ *Developer*	Kegiatan Pengelolaan/ *Estate management*	Jumlah/ *Total*	
Laba usaha	198.154.437	226.585.868	424.740.305	Operating profit
Penghasilan lain-lain - bersih	5.314.528.384	23.405.966	5.337.934.350	Other income - net
Laba sebelum pajak	5.512.682.821	249.991.834	5.762.674.655	Profit before tax
Beban pajak	(763.103.002)	-	(763.103.002)	Tax expense
Laba tahun berjalan	4.749.579.819	249.991.834	4.999.571.653	Profit for the year
Laporan posisi keuangan konsolidasian				*Consolidated statement of financial positions*
Aset segmen*)	462.935.101.141	556.357.863	463.491.459.004	Segment assets*)
Liabilitas segmen*)	78.231.174.912	252.475.814	78.483.650.726	Segment liabilities*)

*) Aset segmen tidak termasuk pajak dibayar dimuka sedangkan liabilitas segmen tidak termasuk utang pajak/
Segment assets do not include prepaid tax while segment liabilities do not include taxes payable

31. Ketidakpastian Kondisi Ekonomi

Sejak awal tahun 2020, pandemi virus Corona ("COVID-19") telah menyebar ke berbagai Negara termasuk Indonesia. Menanggapi pandemi COVID-19, Pemerintah Indonesia telah mengeluarkan kebijakan-kebijakan berupa pembatasan kegiatan masyarakat di beberapa daerah yang mana berimbas pada kegiatan bisnis dan operasional Grup di beberapa aspek. Grup terus melakukan penilaian atas dampak pandemi COVID-19 ini terhadap bisnis dan operasional Grup, dan berdasarkan penilaian pada saat laporan ini diterbitkan, manajemen Grup tidak melihat adanya ketidakpastian material yang akan menimbulkan kerugian yang signifikan terhadap bisnis dan operasional Grup maupun menimbulkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Grup akan terus memantau perkembangan situasi terkini akibat pandemi COVID-19, dan mengambil Langkah-langkah yang diperlukan untuk mengatasi dampak tersebut terhadap bisnis dan operasi Grup. Kemampuan Indonesia untuk meminimalkan dampak perlambatan perekonomian global terhadap perekonomian nasional sangat tergantung pada tindakan pemberantasan pandemi Covid-19 tersebut yang saat ini sedang dilaksanakan, selain kebijakan fiskal dan kebijakan lainnya yang diterapkan oleh Pemerintah. Kebijakan tersebut, termasuk pelaksanaannya dan kejadian yang timbul, berada di luar kontrol Grup.

31. Economic Environment Uncertainty

Since early 2020, the Coronavirus pandemic ("COVID-19") has spread to many countries including Indonesia. In response to COVID-19 pandemic, the Government of Indonesia has issued policies limiting people's activity in several regions, which affected the Group's business and operational activity in several aspects. The Group continuously assess the impact of COVID-19 pandemic toward the Group's business and operations, and based on the assessment on the date of this report, the Group does not foresee any material uncertainty that may have significant adverse impact to the Group's business or operation or may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. The Group will continue to monitor the current development of COVID-19 pandemic, and take the necessary steps to curb the impacts toward the Group's business and operational. Indonesia's ability to minimize the impact of the global economic slowdown on the country's economy is largely dependent on the eradication of Covid-19 pandemic, which is currently ongoing, as well as the fiscal and other measures that are being taken and will be undertaken by the government authorities. These measures, actions and events are beyond the Group's control.

32. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Pada tahun 2022, Perusahaan memperoleh perpanjangan fasilitas kredit dari Bank BNI dalam Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/236/R tanggal 22 Maret 2022, dengan merubah jangka waktu fasilitas sampai dengan 27 Juni 2022.

32. Event After Reporting Period

On 2022, the Company obtained an extension of credit facility from Bank BNI on Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/236/R dated March 22, 2022, with the new due date on June 27, 2022.

33. Pengungkapan Tambahan Laporan Arus Kas Konsolidasian

Aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi kas:

33. Supplemental Disclosures on Consolidated Statements of Cash Flows

The following are the noncash investing and financing activities of the Group:

	2021	2020	
Penambahan aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen	428.880.000	-	Acquisition of property and equipment through consumer financing liabilities
Penambahan aset tetap melalui liabilitas sewa	-	2.146.122.869	Acquisition of property and equipment through lease liabilities

34. Rekonsiliasi Liabilitas Konsolidasian Yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

Tabel berikut menjelaskan perubahan pada liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, yang meliputi perubahan terkait kas dan nonkas:

34. Reconciliation of Consolidated Liabilities Arising from Financing Activities

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes:

	1 Januari 2021/ *January 1, 2021*	Arus kas pendanaan/ *Financing cash flows*	Perubahan Nonkas *Non-cash Changes* Perubahan lainnya/ *Other changes*	31 Desember 2021/ *December 31, 2021*	
Utang bank jangka pendek	37.911.947.981	(1.291.947.981)	-	36.620.000.000	Short-term bank loan
Utang lain-lain pihak berelasi	2.704.745.588	(2.650.859.869)	-	53.885.719	Other accounts payable to a related party
Utang pembiayaan konsumen	-	(52.610.693)	428.880.000	376.269.307	Consumer financing payable
Liabilitas sewa	1.736.422.586	(490.591.235)	-	1.245.831.351	Lease liabilities
Jumlah liabilitas dari aktivitas pendanaan	42.353.116.155	(4.486.009.778)	428.880.000	38.295.986.377	Total liabilities from financing activities

	1 Januari 2020/ *January 1, 2020*	Arus kas pendanaan/ *Financing cash flows*	Perubahan Nonkas *Non-cash Changes* Perubahan lainnya/ *Other changes*	31 Desember 2020/ *December 31, 2020*	
Utang bank jangka pendek	43.409.248.809	(5.497.300.828)	-	37.911.947.981	Short-term bank loan
Utang lain-lain pihak berelasi	4.807.391.559	(2.083.395.971)	(19.250.000)	2.704.745.588	Other accounts payable to related parties
Surat utang	2.401.200.000	(2.401.200.000)	-	-	Note payables
Liabilitas sewa	-	(409.700.283)	2.146.122.869	1.736.422.586	Lease liabilities
Jumlah liabilitas dari aktivitas pendanaan	50.617.840.368	(10.391.597.082)	2.126.872.869	42.353.116.155	Total liabilities from financing activities

35. Standar Akuntansi Keuangan Baru

Perubahan Pernyataan Standar Keuangan (PSAK)

Diterapkan pada tahun 2021

Penerapan standar akuntansi keuangan revisi berikut, yang berlaku efektif 1 Januari 2021, relevan bagi Grup namun tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak berdampak material terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian:

- Amandemen PSAK No. 22, Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis
- Amendemen PSAK No. 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, tentang Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2
- Amendemen PSAK No. 60, Instrumen Keuangan: Pengungkapan, tentang Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2
- Amendemen PSAK No. 71, Instrumen Keuangan, tentang Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2
- Amendemen PSAK No. 73, Sewa, tentang Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2
- Amendemen PSAK No. 73, Sewa, tentang Konsesi Sewa terkait Covid-19

Diterapkan pada tahun 2020

Penerapan PSAK No. 71, PSAK No. 72 dan PSAK No. 73

Grup menerapkan PSAK No. 71, PSAK No. 72, dan PSAK No. 73 secara efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2020.

Dampak kumulatif dari penerapan awal PSAK No. 71 tidak signifikan, sehingga diakui pada laporan laba rugi konsolidasian tahun 2020.

35. New Financial Accounting Standards

Changes to the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK)

Adopted during 2021

The application of the following revised financial accounting standards, which are effective from January 1, 2021 and relevant for the Group, did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported in the consolidated financial statements:

- Amendment to PSAK No. 22, Business Combination regarding Definition of Business
- Amendments to PSAK No. 55, Financial Instruments: Recognition and Measurement, on Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2
- Amendments to PSAK No. 60, Financial Instruments: Disclosures, on Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2
- Amendments to PSAK No. 71, Financial Instruments, on Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2
- Amendments to PSAK No. 73, Leases, on Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2
- Amendments to PSAK No. 73, Leases, on Covid-19-related Rent Concessions

Adopted during 2020

Application of PSAK No.71, PSAK No.72 and PSAK No. 73

The Group has applied PSAK No. 71, PSAK No. 72, and PSAK No. 73 effective for the financial year beginning January 1, 2020.

The cumulative effect of initially applying PSAK No. 71 is insignificant so that those were recognized in the consolidated statement profit or loss 2020.

Atas penerapan PSAK 72 dan PSAK 73, Grup mengakui dampak kumulatif dari penerapan awal standar baru sebagai penyesuaian terhadap saldo awal saldo laba sebagai berikut:

The Group has applied PSAK 72 and PSAK 73 by recognizing the cumulative effect of initially applying the new standards as an adjustment to the beginning balance of retained earnings as follows:

	Saldo laba belum ditentukan penggunaannya/ *Unappropriated retained earnings*	
Saldo 31 Desember 2019	173.435.506.390	Balance as at December 31, 2019
Penyesuaian saldo atas penerapan awal PSAK 72:		Opening balance adjusment upon initial application of PSAK 72:
Pengakuan pendapatan:		Revenue recognition:
Pendapatan usaha	(7.915.368.998)	Revenues
Penyesuaian saldo atas penerapan awal PSAK 73:		Opening balance adjustment upon initial application of PSAK 73:
Sewa	(8.060.039)	Leases
Saldo 1 Januari 2020 setelah penyesuaian PSAK 72 dan PSAK 73	165.512.077.353	Balance as at January 1, 2020 after adjustment for PSAK 72 and PSAK 73

Atas penerapan PSAK No. 72 dan 73 secara efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2020, Grup tidak menyajikan kembali angka-angka komparatif untuk periode pelaporan sebelumnya sebagaimana diperbolehkan berdasarkan ketentuan transisi khusus dalam standar.

For application of PSAK No. 72 and 73 effective for the financial year beginning January 1, 2020, the Group has not restated comparative for the previous reporting period as permitted under the specific transition provisions in the standard.

Tabel berikut menunjukkan saldo beberapa pos-pos laporan posisi keuangan konsolidasian untuk saldo awal 1 Januari 2020 setelah penerapan PSAK No. 71, PSAK No. 72 dan PSAK No. 73.

The following table shows the balance of several items on consolidated statement of financial position for the opening balance January 1, 2020 after the application of PSAK No. 71, PSAK No. 72 and PSAK No. 73.

	Saldo 31 Desember 2019/ *Balance as at December 31, 2019*	Penyesuaian PSAK 71/ *Adjustment PSAK 71*	Penyesuaian PSAK 72/ *Adjustment PSAK 72/*	Penyesuaian PSAK 73/ *Adjustment PSAK 73/*	Saldo 1 Januari 2020/ *Balance as at January 1, 2020*	
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN						STATEMENT OF CONSOLIDATE FINANCIAL POSITION
Aset tetap	2.620.078.489	-	-	2.016.958.760	4.637.037.249	Property and equipments
Persediaaan	84.949.367.294	-	(5.227.070.779)	-	79.722.296.515	Inventories
Uang muka penjualan	10.784.408.119	-	2.688.298.219	-	13.472.706.338	Unearned revenue
Liabilitas sewa	-	-	-	2.025.018.799	2.025.018.799	Lease liabilities
Saldo laba belum ditentukan penggunaannya	173.435.506.390	-	(7.915.368.998)	(8.060.039)	165.512.077.353	Unappropriated retained earnings

PSAK No. 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

Penerapan PSAK No. 72 mengakibatkan perubahan kebijakan akuntansi dan penyesuaian terhadap jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai berikut:

Pengakuan pendapatan

Pada tahun yang berakhir 31 Desember 2019, Grup mengakui pendapatan secara terpisah untuk kewajiban pelaksanaan yang berbeda berdasarkan nilai wajar. Berdasarkan PSAK No. 72, transaksi pendapatan ditelaah secara individual apakah terdiri dari satu atau lebih kewajiban pelaksanaan.

Penerapan panduan praktis

Grup hanya menerapkan PSAK No. 72 untuk kontrak dengan pelanggan yang belum selesai pada tanggal 1 Januari 2020. Grup memilih untuk menerapkan panduan praktis untuk mengakui biaya yang terjadi untuk mendapatkan kontrak sebagai beban saat terjadinya jika periode amortisasi aset tersebut adalah satu tahun atau kurang. Grup juga memilih untuk menerapkan panduan praktis untuk tidak menyesuaikan jumlah imbalan atas efek komponen pendanaan signifikan, jika Grup mengharapkan, saat kontrak dimulai, bahwa periode antara saat Grup mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan saat pelanggan melakukan pembayaran atas barang atau jasa adalah satu tahun atau kurang.

PSAK No. 73: Sewa

Pada saat penerapan PSAK No. 73, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa sebelumnya yang disajikan dalam PSAK No. 30, Sewa. PSAK No. 73 memperkenalkan model tunggal pengakuan sewa di neraca untuk akuntansi penyewa. Penyewa mengakui aset hak-guna yang merupakan hak penyewa untuk menggunakan aset yang mendasari perjanjian sewa dan liabilitas sewa yang merupakan kewajiban penyewa untuk melakukan pembayaran sewa. Sifat dari beban-beban yang terkait dengan sewa tersebut telah berubah karena PSAK No. 73 menggantikan beban sewa operasi yang sebelumnya diakui secara garis lurus, dengan beban penyusutan atas aset hak-guna dan beban bunga atas liabilitas sewa.

PSAK No. 72: Revenue from Contracts with Customers

The application of PSAK No. 72 resulted in changes in accounting policies and adjustments to the amounts recognized in the consolidated financial statements as follows:

Revenue recognition

For the year ended 31 December 2019, the Group recognized revenue separately between different performance obligations based on fair value. Under PSAK No. 72, revenue transactions are assessed individually on whether it contains one or more performance obligations.

Application of practical expedient

The Group only applies PSAK No. 72 to customer contracts that are not completed on January 1, 2020. The Group applies the practical expedient to recognize the incremental cost of obtaining a contracts as an expense when incurred if the amortisation period of the asset that the Group otherwise would have recognized is one year or less. The Group also applies the practical expedient to not adjust the promised amount of consideration for the effects of significant financing component if the Group expects, at contract inception, that the period between when the Group transfers a promised good or services to customer and when the customer pays for the good or service will be one year or less.

PSAK No. 73: Leases

On the application of PSAK No. 73, the Group recognized the previous leasing rights and liabilities presented in PSAK No. 30, Lease. PSAK No. 73 introduces a single model of leasing recognition on the balance sheet for accounting of tenants. The lessee recognizes the leased assets which are the rights of the lessee to use the assets that underlie the lease agreement and the lease liabilities which are the obligations of the lessee to pay the lease. The nature of the expenses related to the lease has changed because PSAK No. 73 replaces operating lease expenses that were previously recognized on a straight-line basis, with depreciation expenses on leased assets and interest expenses on lease obligations.

Saat penerapan pertama PSAK No. 73, Grup menerapkan cara praktis berikut yang diizinkan oleh standar:

- tidak melakukan penilaian ulang untuk definisi sewa dalam kontrak yang sebelumnya telah diidentifikasi mengandung sewa.
- liabilitias sewa diukur dengan nilai sekarang dari sisa pembayaran sewa, didiskontokan dengan suku bunga inkremental pada tanggal 1 Januari 2020.
- menerapkan tingkat diskonto tunggal untuk portofolio sewa untuk perhitungan liabilitas sewa.
- sewa operasi yang masa sewanya berakhir dalam 12 bulan dari 1 Januari 2020 diperlakukan sebagai sewa jangka pendek.
- pengecualian biaya langsung awal dari pengukuran aset hak-guna pada tanggal penerapan awal.
- menggunakan tinjauan ke belakang (hindsight) dalam menentukan masa sewa jika kontrak mengandung opsi untuk memperpanjang atau menghentikan sewa.
- menerapkan pengecualian untuk sewa dengan aset yang bernilai rendah.

In applying PSAK No. 73 for the first time, the Group used the following practical expedients permitted by the standard:

- do not perform reassessment of lease definition on contract which previously identified as containing lease.
- lease liabilities are measured at the present value of the remaining lease payments, discounted at incremental borrowing rate as at January 1, 2020.
- the use of a single discount rate to a portfolio of leases in calculating lease liability.
- operating leases with a remaining lease term of less than 12 months as at January 1, 2020 are treated as short-term lease.
- the exclusion of initial direct costs for the measurement of the right-of-use assets at the date of initial application.
- the use of hindsight in determining the lease term where the contract contains options to extend or terminate the lease.
- apply the exemption on leases of low-value assets.

Telah diterbitkan namun belum berlaku efektif

Amandemen standar akuntansi keuangan yang telah diterbitkan, yang berlaku efektif sejak tanggal:

1 Januari 2022

- Amandemen PSAK No. 22, Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual
- Amandemen PSAK No. 57, Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak yang Memberatkan - Biaya Pemenuhan Kontrak
- Penyesuaian Tahunan 2020 - PSAK No. 71, Instrumen Keuangan - Imbalan dalam pengujian '10 persen' untuk penghentian pengakuan liabilitas keuangan

1 Januari 2023

- Amendemen PSAK No. 1, Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang

Issued but not yet effective

Amendments to financial accounting standard issued that are mandatory for the financial year beginning or after:

January 1, 2022

- Amendment to PSAK No. 22, Business Combinations regarding Reference to Conceptual Frameworks
- Amendment to PSAK No. 57, Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Aggravating Contracts - Contract Fulfillment Costs
- 2020 Annual Improvements - PSAK No. 71, Financial Instruments - Fees in the ’10 percent’ test for derecognition of financial liabilities

January 1, 2023

- Amendment to PSAK No. 1, Presentation of Financial Statements - Classification of Liabilities as Current or Non-Current

Grup masih mengevaluasi dampak penerapan amandemen PSAK di atas dan dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian dari penerapan amandemen PSAK tersebut belum dapat ditentukan.

The Group is still evaluating the effects of the amendments to PSAKs and has not yet determined the related effects on the consolidated financial statements.

****