

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk
DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN DAN INFORMASI TAMBAHAN

PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT)
DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018 (TIDAK DIAUDIT)

SURAT PERNYATAAN DIREKSI	2
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	3
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	5
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8
INFORMASI TAMBAHAN	
Daftar I : Informasi Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	47
Daftar II : Informasi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	49
Daftar III : Informasi Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	50
Daftar IV : Informasi Laporan Arus Kas Entitas Induk	51

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN YANG BERAKHIR TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT)
DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018 (TIDAK DIAUDIT)**

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

- | | | | |
|----|--|---|---|
| 1. | Nama | : | Paulus Indra Intan |
| | Alamat Kantor | : | Gedung TCC Batavia Tower One Lt. 35, Jl. K.H Mas Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat |
| | Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu Identitas lain | : | Brawijaya Apartemen Unit 2602, RT/RW 005/003 Pulo, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan |
| | Nomor Telepon | : | 021-25984969 |
| | Jabatan | : | Direktur Utama |
| 2. | Nama | : | Dedy Ismunandar Soetiarto |
| | Alamat Kantor | : | Gedung TCC Batavia Tower One Lt. 35, Jl. K.H Mas Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat |
| | Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu Identitas lain | : | Jl. Kramat Kwitang III/45 RT 001/006 Kwitang, Senen, Jakarta Pusat |
| | Nomor Telepon | : | 021-25984969 |
| | Jabatan | : | Direktur |
| 3. | Nama | : | Anita |
| | Alamat Kantor | : | Gedung TCC Batavia Tower One Lt. 35, Jl. K.H Mas Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat |
| | Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu Identitas lain | : | Jl. Cempaka Putih Barat 24 No.7 RT/RW 005/007 Cempaka Putih Barat, Cempaka Putih, Jakarta Pusat |
| | Nomor Telepon | : | 021-25984969 |
| | Jabatan | : | Direktur |

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan yang berakhir tanggal 30 September 2019 (tidak diaudit) dan 31 Desember 2018 (diaudit) dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2019 dan 2018 (tidak diaudit);
2. Laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3.
 - a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - b. Laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 29 Oktober 2019

 Paulus Indra Intan Direktur Utama	 Dedy Ismunandar Soetiarto Direktur	 Anita Direktur
--	--	---

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 September 2019 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2018 (Diaudit)

	Catatan	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
		Rp	Rp
<u>ASET</u>			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	5	384.940.793.615	382.603.313.470
Piutang usaha kepada pihak ketiga	6	636.137.804	11.020.198.913
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga		2.713.802.196	4.606.288.428
Persediaan - aset real estat	7	803.595.761.666	746.400.918.074
Pajak dibayar di muka	8	28.308.117.471	20.970.480.244
Biaya dibayar di muka dan uang muka		7.662.503.063	8.586.445.063
		<u>1.227.857.115.815</u>	<u>1.174.187.644.192</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga		2.948.638.168	2.948.638.168
Persediaan	7		
Aset real estat		292.843.653.615	292.651.617.334
Hotel		4.221.446.515	4.221.446.515
Uang muka investasi saham	36a	2.500.000.000	2.500.000.000
Investasi pada entitas asosiasi	9	3.597.816.282.952	3.585.883.315.659
Properti investasi - nilai wajar	10	2.169.401.079.281	2.160.671.681.383
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 67.214.711.950 pada 30 September 2019 dan Rp 57.041.475.911 pada 31 Desember 2018	11	212.830.051.663	222.749.848.702
Aset pajak tangguhan	32	130.373.029	130.373.029
Aset lainnya	12	44.319.805.639	45.089.260.290
		<u>6.327.011.330.862</u>	<u>6.316.846.181.080</u>
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>6.327.011.330.862</u>	<u>6.316.846.181.080</u>
JUMLAH ASET		<u><u>7.554.868.446.677</u></u>	<u><u>7.491.033.825.272</u></u>

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

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
30 September 2019 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)

	Catatan	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
		Rp	Rp
<u>LIABILITAS DAN EKUITAS</u>			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	13	14.083.101.514	13.702.749.598
Utang usaha	14		
Pihak berelasi		6.812.551.789	7.164.310.425
Pihak ketiga		1.426.612.814	16.176.269.173
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	14	5.658.194.863	3.356.652.563
Utang pajak	15	1.538.140.047	1.554.494.206
Biaya yang masih harus dibayar	16	5.300.019.390	28.613.599.640
Uang jaminan penyewa		523.348.481	717.139.876
Uang muka penjualan	18	2.347.486.118	353.166.701
Utang bank jangka panjang - jatuh tempo dalam satu tahun:	19	60.600.514.579	60.541.699.919
Pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	18	23.416.401.637	18.286.284.620
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>121.706.371.232</u>	<u>150.466.366.721</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Uang jaminan penyewa	17	11.902.345.901	12.154.883.428
Uang muka penjualan	18	86.962.530.481	94.536.751.030
Utang jangka panjang - dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun:			
Utang bank	19	281.100.871.496	258.846.654.840
Utang obligasi	20	71.537.260.372	70.444.785.114
Pendapatan diterima di muka - dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	18	531.218.105	456.273.401
Liabilitas imbalan pascakerja	21	10.675.446.308	10.584.356.042
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>462.709.672.663</u>	<u>447.023.703.855</u>
Jumlah Liabilitas		<u>584.416.043.895</u>	<u>597.490.070.576</u>
EKUITAS			
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham			
Modal dasar - 23.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 7.800.760.000 saham	22	780.076.000.000	780.076.000.000
Tambahan modal disetor	23	222.442.743.783	222.442.743.783
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi		411.856.000	411.856.000
Penghasilan komprehensif lain		1.564.903.602	37.090.041
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	24	40.000.000.000	35.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya		5.862.870.290.747	5.791.926.249.271
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		<u>6.907.365.794.132</u>	<u>6.829.893.939.095</u>
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	25	<u>63.086.608.650</u>	<u>63.649.815.601</u>
Jumlah Ekuitas		<u>6.970.452.402.782</u>	<u>6.893.543.754.696</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u><u>7.554.868.446.677</u></u>	<u><u>7.491.033.825.272</u></u>

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

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)

	Catatan	30 September 2019 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2018 (Tidak Diaudit) Rp
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	26	66.089.152.796	53.589.072.065
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	27	29.216.730.067	20.277.943.669
LABA BRUTO		36.872.422.729	33.311.128.396
Beban penjualan	28	(2.907.414.545)	(3.495.621.764)
Beban umum dan administrasi	29	(77.495.453.474)	(53.162.278.815)
Beban pajak final	31	(2.213.836.749)	(1.548.960.278)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	9	121.665.231.458	132.972.235.258
Pendapatan bunga	30	16.044.394.093	7.609.879.777
Beban bunga dan keuangan		(15.696.712.500)	(17.023.071.986)
Keuntungan dan kerugian lain-lain - neto		(1.673.844.175)	2.295.142.225
LABA SEBELUM PAJAK		74.594.786.837	100.958.452.813
BEBAN PAJAK	32	-	893.796.583
LABA NETO PERIODE BERJALAN		74.594.786.837	100.064.656.230
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:			
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti		1.674.575.414	(28.901.249)
Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	9	51.360.835	5.350.547
JUMLAH LABA RUGI KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		76.320.723.086	100.041.105.528
LABA NETO PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		75.944.041.476	100.886.004.543
Kepentingan Nonpengendali	25	(1.349.254.639)	(821.348.313)
Jumlah		74.594.786.837	100.064.656.230
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		77.471.855.037	100.902.468.981
Kepentingan Nonpengendali		(1.151.131.951)	(861.363.453)
Jumlah		76.320.723.086	100.041.105.528
LABA PER SAHAM DASAR	33	9,74	12,93

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

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)

	Modal disetor	Tambahkan modal disetor	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	Penghasilan komprehensif lain		Saldo laba		Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan nonpengendali	Jumlah ekuitas
				Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	Penghasilan komprehensif lain	Ditentukan penggunaannya	Tidak ditentukan penggunaannya			
				Rp	Rp	Rp	Rp			
Saldo per 1 Januari 2018	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(2.952.994.529)	(267.345.016)	30.000.000.000	5.584.677.215.596	6.614.387.475.834	62.112.921.513	6.676.500.397.347
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	-	-
Setoran uang muka modal kepentingan nonpengendali entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	1.143.675.000	1.143.675.000
Jumlah laba komprehensif periode berjalan	-	-	-	5.350.547	11.113.891	-	100.886.004.543	100.902.468.981	(861.363.453)	100.041.105.528
Saldo per 30 September 2018	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(2.947.643.982)	(256.231.125)	35.000.000.000	5.680.563.220.139	6.715.289.944.815	62.395.233.060	6.777.685.177.875
Saldo per 1 Januari 2019	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.664.168.961)	1.701.259.002	35.000.000.000	5.791.926.249.271	6.829.893.939.095	63.649.815.601	6.893.543.754.696
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	-	-
Setoran uang muka modal kepentingan nonpengendali entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	587.925.000	587.925.000
Jumlah laba komprehensif periode berjalan	-	-	-	51.360.835	1.476.452.726	-	75.944.041.476	77.471.855.037	(1.151.131.951)	76.320.723.086
Saldo per 30 September 2019	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.612.808.126)	3.177.711.728	40.000.000.000	5.862.870.290.747	6.907.365.794.132	63.086.608.650	6.970.452.402.782

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

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Laporan Arus Kas Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	30 September 2018 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	73.504.537.128	70.281.825.265
Pembayaran beban pajak final	<u>(2.666.992.642)</u>	<u>(2.905.629.417)</u>
Penerimaan dari pelanggan - bersih	70.837.544.486	67.376.195.848
Pembayaran pajak penghasilan	(40.067.354)	(893.408.059)
Penerimaan bunga	16.059.520.229	7.492.370.847
Pembayaran kas kepada karyawan	(53.276.289.141)	(32.501.387.161)
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	<u>(147.071.183.217)</u>	<u>(150.043.518.130)</u>
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	<u>(113.490.474.997)</u>	<u>(108.569.746.655)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dividen entitas asosiasi	109.783.625.000	96.089.100.000
Pengembalian uang muka investasi	-	9.301.900.000
Pencairan (penempatan) deposito berjangka dan rekening yang dibatasi penggunaannya	(37.575.644)	5.836.245.821
Perolehan properti investasi	(8.729.397.898)	(8.597.932.579)
Perolehan aset tetap	<u>(275.239.000)</u>	<u>(1.489.681.294)</u>
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi	<u>100.741.412.458</u>	<u>101.139.631.948</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan utang bank	33.943.383.232	84.865.433.354
Penerimaan dari pihak nonpengendali	587.925.000	1.143.675.000
Pembayaran utang kepada pihak berelasi	(351.758.636)	(398.311.082)
Pembayaran utang bank	(11.250.000.000)	(6.750.000.000)
Pembayaran bunga obligasi	<u>(7.695.000.000)</u>	<u>(7.695.000.000)</u>
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	<u>15.234.549.596</u>	<u>71.165.797.272</u>
KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS		
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	2.485.487.057	63.735.682.565
	(148.006.912)	109.149.609
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	<u>382.603.313.470</u>	<u>175.170.598.050</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	<u><u>384.940.793.615</u></u>	<u><u>239.015.430.224</u></u>

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

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

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

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

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan pengembangan, investasi, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan. Bidang usaha utama Perusahaan adalah aktivitas pengembangan real estat. Perusahaan memulai kegiatan operasi komersialnya pada tahun 2010. Proyek yang sedang dikembangkan Perusahaan adalah TCC Batavia serta melakukan investasi pada entitas anak dan asosiasi. Jumlah karyawan Perusahaan dan entitas anak (Grup) rata-rata 122 karyawan pada 30 September 2019 dan 121 karyawan pada 31 Desember 2018.

Perusahaan tergabung dalam kelompok usaha Kencana Graha Global.

Susunan Pengurus Perusahaan pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama	Ang Andri Pribadi
Komisaris Independen	Arie Kusumastuti Maria
Komisaris	Juanto Salim
Direktur Utama	Paulus Indra Intan
Direktur Independen	Suherman Anggawinata
Direktur	Dedy Ismunandar Soetiarto Anita
Komite Audit	
Ketua	Arie Kusumastuti Maria
Anggota	Andreas Bahana Poltak Gindo Parluhutan Tampubolon
Sekretaris Perusahaan	Linda Halim
Audit Internal	Erik Kartolo

b. Entitas Anak

Perusahaan memiliki, baik langsung maupun tidak langsung, lebih dari 50% saham entitas anak berikut:

Anak Perusahaan Kepemilikan Langsung	Domisili	Jenis Usaha	Persentase Kepemilikan		Tahun Operasi Komersial	Nama Proyek	Jumlah Aset Sebelum Eliminasi		
			30 September 2019	31 Desember 2018			30 September 2019	31 Desember 2018	
			(Tidak Diaudit)	(Diaudit)			(Tidak Diaudit)	(Diaudit)	
			Rp	Rp				Rp	Rp
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	Jakarta	Pengembang	55,00%	55,00%	2003	The Peak	68.361.529.880	71.426.792.643	
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	Jakarta	Perhotelan	70,75%	70,75%	2014	Hotel Holiday Inn Emporium Pluit	168.741.490.611	177.961.133.791	
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	Surabaya	Pengembang	99,99%	99,99%	Pra-operasi	Capital Square	859.627.065.328	796.179.076.401	

c. Penawaran Umum Saham dan Obligasi Perusahaan

Pada tanggal 14 Desember 2011, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan/Bapepam-LK (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK), dengan suratnya No. S-13404/BL/2011 untuk melakukan penawaran umum atas 1.600.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran sebesar Rp 250 per saham. Pada tanggal 23 Desember 2011, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 30 September 2019, seluruh saham Perusahaan sebanyak 7.800.760.000 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

Obligasi

Pada tanggal 31 Desember 2014, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua OJK dengan suratnya No. S-582/D.04/2014 untuk melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I Greenwood Sejahtera dengan target dana yang dihimpun sebesar Rp 1.500.000.000.000. Dalam rangka Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I tersebut Perusahaan menawarkan dan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Greenwood Sejahtera Tahap I Tahun 2014 sebesar Rp 72.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 14,25% per tahun (Catatan 20). Pada tanggal 15 Januari 2015, obligasi tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

2. PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU DAN REVISI (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (ISAK)

a. Standar yang berlaku efektif pada periode berjalan

Dalam periode berjalan, Grup telah menerapkan semua standar baru dan revisi serta interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan dari Ikatan Akuntan Indonesia yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2019, yaitu:

- PSAK No. 22 (Penyesuaian 2018), Kombinasi Bisnis
- Amandemen PSAK No. 24, Imbalan Kerja - Amandemen, Kurtailmen, atau Penyelesaian Program
- PSAK No. 26 (Penyesuaian 2018), Biaya Pinjaman
- PSAK No. 46 (Penyesuaian 2018), Pajak Penghasilan
- PSAK No. 66 (Penyesuaian 2018), Pengaturan Bersama
- ISAK No. 33, Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka
- ISAK No. 34, Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan

b. Standar dan interpretasi telah diterbitkan tapi belum diterapkan

Standar dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amandemen PSAK No. 15, Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama - Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama Amandemen PSAK No. 24, Imbalan Kerja - Amandemen, Kurtailmen, atau Penyelesaian Program
- Amandemen PSAK No. 62, Kontrak Asuransi – Menerapkan PSAK No. 71 Instrumen Keuangan dengan PSAK No. 62 Kontrak Asuransi
- PSAK No. 71, Instrumen Keuangan
- Amandemen PSAK No. 71, Instrumen Keuangan – Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif
- PSAK No. 72, Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan
- PSAK No. 73, Sewa

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, manajemen sedang mengevaluasi dampak dari standar dan interpretasi ini terhadap laporan keuangan konsolidasian.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

b. Dasar Penyusunan dan Pengukuran

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali properti dan instrumen keuangan tertentu diukur pada jumlah revaluasi atau nilai wajar setiap akhir periode pelaporan yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini.

Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa.

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

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

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (termasuk entitas terstruktur). Pengendalian tercapai dimana Perusahaan memiliki 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 investor.

Perusahaan menilai kembali apakah entitas tersebut adalah *investee* jika fakta dan keadaan yang mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian yang disebutkan di atas.

Ketika Perusahaan memiliki kurang dari hak suara mayoritas di-*investee*, ia memiliki kekuasaan atas *investee* ketika hak suara investor cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak. Perusahaan mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah hak suara Perusahaan cukup untuk memberikan Perusahaan kekuasaan, termasuk (i) ukuran kepemilikan hak suara Perusahaan relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik hak suara lain; (ii) hak suara potensial yang dimiliki oleh Perusahaan, pemegang suara lain atau pihak lain; (iii) hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan (iv) setiap fakta dan keadaan tambahan apapun mengindikasikan bahwa Perusahaan memiliki, atau tidak memiliki, kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan pada saat keputusan perlu dibuat, termasuk pola suara pemilikan dalam RUPS sebelumnya.

Konsolidasi entitas anak dimulai ketika Perusahaan memperoleh pengendalian atas entitas anak dan akan dihentikan ketika Perusahaan kehilangan pengendalian pada entitas anak. Secara khusus, pendapatan dan beban entitas anak diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal diperolehnya pengendalian Perusahaan sampai tanggal ketika Perusahaan berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan untuk kepentingan nonpengendali. Perusahaan juga mengatribusikan total laba komprehensif entitas anak kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit.

Jika diperlukan, penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansi sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

Seluruh aset dan liabilitas dalam intra kelompok usaha, ekuitas, pendapatan, biaya dan arus kas yang berkaitan dengan transaksi dalam kelompok usaha dieliminasi secara penuh pada saat konsolidasian.

Perubahan kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan kehilangan pengendalian Grup atas entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan dengan pemilik entitas induk.

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (*retained interest*) dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk goodwill), dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak yang dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan / diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk akuntansi berikutnya dalam PSAK 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

d. Kombinasi Bisnis

Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Goodwill diukur sebagai selisih lebih dari nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi melebihi jumlah imbalan yang dialihkan, jumlah dari setiap kepentingan non pengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih diakui segera dalam laba rugi sebagai pembelian dengan diskon.

Kepentingan nonpengendali yang menyajikan bagian kepemilikan dan memberikan mereka hak atas bagian proposional dari aset neto entitas dalam hal terjadi likuidasi pada awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional kepemilikan kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan dasar pengukuran dilakukan atas dasar transaksi. Kepentingan nonpengendali jenis lain diukur pada nilai wajar atau, jika berlaku, pada dasar pengukuran lain yang ditentukan oleh standar akuntansi lain.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontinjen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontinjen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis.

Akuntansi berikutnya atas perubahan dalam nilai wajar dari imbalan kontinjen yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjen tersebut diklasifikasikan. Imbalan kontinjen yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada tanggal setelah tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas. Imbalan kontinjen yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur kembali setelah tanggal pelaporan sesuai dengan standar akuntansi yang relevan dengan mengakui keuntungan atau kerugian terkait dalam laba rugi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugiannya, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikannya dilepas/dijual.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

e. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Laporan keuangan individu masing-masing entitas Grup diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian dari grup dan laporan posisi keuangan Perusahaan disajikan dalam mata uang Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian untuk laporan keuangan konsolidasian.

Dalam penyusunan laporan keuangan setiap entitas individual grup, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos non moneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter yang diukur dalam biaya historis dalam valuta asing tidak dijabarkan kembali.

Selisih kurs atas pos moneter diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya.

f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (entitas pelapor):

a) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:

- i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
- ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
- iii. merupakan personil manajemen kunci atas entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:

- i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak dan entitas anak berikutnya saling terelasi dengan entitas lain).
- ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
- iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
- iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
- v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a)(i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok Entitas, atau anggota dari kelompok bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

g. Aset Keuangan

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan dimana pembelian dan penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku, dan awalnya diukur sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, yang awalnya diukur sebesar nilai wajar.

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Kas dan setara kas kecuali kas, piutang usaha kepada pihak ketiga, piutang lain-lain dan sebagian aset lainnya dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuota di pasar aktif diklasifikasi sebagai "pinjaman yang diberikan dan piutang", yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penurunan nilai.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali piutang jangka pendek dimana pengakuan bunga tidak material.

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau biaya selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan atau pembayaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan

premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen keuangan, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan.

Penurunan nilai aset keuangan

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

Bukti objektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan.

Untuk kelompok aset keuangan seperti piutang, aset yang dinilai tidak akan diturunkan secara individual, akan dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Grup atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan kegagalan atas piutang.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan, jumlah kerugian penurunan nilai diukur berdasarkan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan pada tingkat imbal hasil yang berlaku di pasar untuk aset keuangan yang serupa. Kerugian penurunan nilai tersebut tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

Jumlah tercatat aset keuangan tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas aset keuangan, kecuali piutang yang nilai tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun cadangan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun cadangan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun cadangan. Perubahan jumlah tercatat akun cadangan piutang diakui dalam laba rugi.

Jika pada periode berikutnya jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara obyektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai sepanjang nilainya tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum adanya pengakuan kerugian penurunan nilai.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas diakui dalam laba rugi.

Penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan, dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

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

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasi sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan Perusahaan diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Utang usaha dan lainnya, bank dan pinjaman lainnya, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan biaya bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur liabilitas keuangan, atau (jika lebih tepat) digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

i. Saling Hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan Grup saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika dan hanya jika:

- 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.

j. Kas dan Setara Kas

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

k. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan dan bukan merupakan entitas anak ataupun bagian partisipasi dalam ventura bersama. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Penghasilan, aset dan liabilitas dari entitas asosiasi digabungkan dalam laporan keuangan konsolidasian dicatat dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 58, Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Investasi pada entitas asosiasi dicatat di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas aset bersih entitas asosiasi yang terjadi setelah perolehan, dikurangi dengan penurunan nilai yang ditentukan untuk setiap investasi secara individu. Bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi yang melebihi nilai tercatat dari investasi (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, secara substansi, merupakan bagian dari Grup dan nilai investasi bersih entitas anak dalam entitas asosiasi) diakui hanya sebatas bahwa Grup telah mempunyai kewajiban hukum atau kewajiban konstruktif atau melakukan pembayaran atas kewajiban entitas asosiasi.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas dari tanggal pada saat investee menjadi entitas asosiasi. Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjen dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang diakui pada tanggal akuisisi, diakui sebagai goodwill. Goodwill termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilai sebagai bagian dari investasi. Setiap kelebihan dari kepemilikan Grup dari nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjen atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi pada periode di mana investasinya diperoleh.

Persyaratan dalam PSAK 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilai sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi Grup. Jika perlu, jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk goodwill) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 48, Penurunan Nilai Aset, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai yang diakui pada keadaan tersebut tidak dialokasikan pada setiap aset yang membentuk bagian dari nilai tercatat investasi pada entitas asosiasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas dari tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepentingan dalam entitas asosiasi terdahulu dan sisa kepentingan adalah aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa kepentingan pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar dianggap sebagai nilai wajarnya pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 55. Selisih antara jumlah tercatat entitas asosiasi pada tanggal metode ekuitas dihentikan penggunaannya, dan nilai wajar setiap investasi yang tersisa dan setiap hasil dari pelepasan bagian kepentingan dalam entitas asosiasi termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pelepasan dari entitas asosiasi. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan entitas asosiasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sepanjang kepemilikan dalam entitas asosiasi yang tidak terkait dengan Grup.

Jika entitas asosiasi menggunakan kebijakan akuntansi yang berbeda dengan Grup untuk transaksi dan peristiwa serupa, maka penyesuaian perlu dilakukan untuk menyamakan kebijakan akuntansi entitas asosiasi dengan kebijakan akuntansi Grup.

I. Persediaan Aset Real Estat

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

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

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

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

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

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

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

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

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

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

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

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

m. Dana/Cadangan Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

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

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

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

n. Persediaan Hotel

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

o. Biaya Dibayar Dimuka

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

p. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya.

Properti investasi awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Selanjutnya setelah penilaian awal, properti investasi diukur dengan menggunakan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui pada laba rugi pada saat terjadinya.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai.

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

q. Aset Tetap - Pemilikan Langsung

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam penyediaan jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan diakui sebagai penghapusan biaya perolehan aset dikurangi nilai residu dengan menggunakan metode garis lurus (straight-line method) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap seperti berikut:

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

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direview setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Aset tetap yang dihentikan pengakuannya atau yang dijual nilai tercatatnya dikeluarkan dari kelompok aset tetap. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laba rugi.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

r. Goodwill

Goodwill timbul atas akuisisi dari suatu bisnis yang dicatat pada biaya perolehan yang ditetapkan pada tanggal akuisisi dari bisnis tersebut (lihat Catatan 3d di atas) dikurangi akumulasi penurunan nilai, jika ada.

Untuk tujuan uji penurunan nilai, goodwill dialokasikan pada setiap unit penghasil kas dari Grup yang diharapkan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut. Unit penghasil kas yang telah memperoleh alokasi goodwill diuji penurunan nilainya secara tahunan, dan ketika terdapat indikasi bahwa unit tersebut mengalami penurunan nilai. Jika jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas kurang dari jumlah tercatatnya, rugi penurunan nilai dialokasikan pertama untuk mengurangi jumlah tercatat aset atas setiap goodwill yang dialokasikan pada unit dan selanjutnya ke aset lainnya dari unit dibagi prorata atas dasar jumlah tercatat setiap aset dalam unit tersebut. Setiap kerugian penurunan nilai goodwill diakui secara langsung dalam laba rugi pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian. Rugi penurunan nilai yang diakui atas goodwill tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

Pada pelepasan unit penghasil kas yang relevan, jumlah yang dapat diatribusikan dari goodwill termasuk dalam penentuan laba atau rugi atas pelepasan.

Kebijakan Grup atas goodwill yang timbul dari akuisisi entitas asosiasi dijelaskan pada Catatan 3k.

s. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan Kecuali Goodwill

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Grup mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Estimasi jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakainya, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi, kecuali relevan aset tersebut dicatat pada jumlah revaluasi, di mana kerugian penurunan nilai diperlukan sebagai penurunan revaluasi.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3g; penurunan nilai untuk goodwill dijelaskan dalam Catatan 3r.

t. Imbalan Pascakerja

Grup menyelenggarakan program pensiun imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya. Grup juga membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Grup menghitung selisih antara imbalan yang diterima karyawan berdasarkan undang-undang yang berlaku dengan manfaat yang diterima dari program pensiun untuk pensiun normal.

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan penilaian aktuarial yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan dalam penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklas ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada periode amandemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto.

Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian).
- Beban atau pendapatan bunga neto.
- Pengukuran kembali;

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi, keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Liabilitas imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Grup. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomik yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan ke program.

Liabilitas imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Grup. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomik yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan atas program.

Liabilitas untuk pesangon diakui mana yang terjadi lebih dulu ketika entitas tidak dapat lagi menarik tawaran imbalan tersebut dan ketika entitas mengakui biaya restrukturisasi terkait.

u. Biaya Pinjaman

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

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

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

v. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Penjualan

(i) Pendapatan dari penjualan apartemen, perkantoran dan bangunan sejenisnya, yang pembangunannya dilaksanakan lebih dari satu tahun diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian (percentage of completion method), apabila seluruh syarat berikut terpenuhi:

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

(ii) Pendapatan dari penjualan apartemen diakui dengan metode akrual penuh (full accrual method) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

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

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

Pendapatan Sewa

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

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

Pendapatan Hotel

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

Pendapatan Dividen

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

Pendapatan Bunga

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

Beban

Biaya yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian diakui sesuai dengan tingkat persentase penyelesaian dari unit bangunan pada setiap akhir tahun.

Beban, kecuali yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian, diakui sesuai dengan masa manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (*accrual basis*).

w. Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan merupakan jumlah pajak yang terutang dan pajak tangguhan.

Pajak kini terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena pos pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (bukan kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi. Selain itu, liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal goodwill.

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

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup ekspektasikan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Untuk tujuan pengukuran liabilitas pajak tangguhan dan aset pajak tangguhan untuk properti investasi yang diukur dengan menggunakan model nilai wajar, nilai tercatat properti tersebut dianggap dipulihkan seluruhnya melalui penjualan, kecuali praduga tersebut dibantah. Praduga tersebut dibantah ketika properti investasi dapat disusutkan dan dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk mengonsumsi secara substansial seluruh manfaat ekonomi atas investasi properti dari waktu ke waktu, bukan melalui penjualan. Direksi Perusahaan mereviu portofolio properti investasi Grup dan menyimpulkan bahwa tidak ada properti investasi Grup yang dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk mengonsumsi secara substansial seluruh manfaat ekonomik atas investasi properti dari waktu ke waktu, bukan melalui penjualan. Oleh karena itu, direksi telah menentukan bahwa praduga penjualan yang ditetapkan dalam amandemen PSAK 46 tidak dibantah. Akibatnya, Grup tidak mengakui pajak tangguhan atas perubahan nilai wajar properti investasi karena Grup tidak dikenakan pajak penghasilan atas perubahan nilai wajar properti investasi.

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

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

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

x. Laba per Saham

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

y. Informasi Segmen

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Grup yang secara regular direviu oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a) yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b) yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c) dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap bidang usaha.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 3, direksi diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode dimana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode tersebut, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi kedua periode saat ini dan masa depan.

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Dalam menerapkan kebijakan akuntansi Grup, tidak terdapat pertimbangan kritis yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian, yang melibatkan estimasi selain yang disebutkan dibawah ini.

Sumber Estimasi Ketidakpastian

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber estimasi ketidakpastian utama lainnya pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan dibawah ini:

Penurunan Nilai Aset

Pengujian atas penurunan nilai aset dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai aset memerlukan estimasi mengenai arus kas yang diharapkan untuk dihasilkan dari penggunaan aset (unit penghasil kas) dan penjualan aset tersebut serta tingkat diskonto yang sesuai untuk menentukan nilai sekarang.

Walaupun asumsi yang digunakan dalam mengestimasi nilai pakai aset yang tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian dianggap telah sesuai dan wajar, namun perubahan signifikan atas asumsi ini akan berdampak material terhadap penentuan jumlah yang dapat dipulihkan dan akibatnya kerugian penurunan nilai yang timbul akan berdampak terhadap hasil usaha.

Berdasarkan pertimbangan manajemen, tidak terdapat indikator penurunan nilai atas aset Grup.

Nilai Wajar Properti Investasi

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

Nilai wajar properti investasi diungkapkan dalam Catatan 10.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti Investasi dan Aset Tetap

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

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

Nilai tercatat aset tetap diungkapkan dalam Catatan 11.

Imbalan Kerja

Penentuan liabilitas imbalan kerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Grup diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan signifikan pada kenyataannya atau perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan kerja Grup. Nilai tercatat liabilitas imbalan kerja diungkapkan dalam Catatan 21.

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)
dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)

5. KAS DAN SETARA KAS

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Kas	66.500.000	271.014.531
Bank		
Rupiah		
Bank Pan Indonesia	21.417.706.000	1.611.368.640
Bank CIMB Niaga	16.915.113.537	14.922.696.341
Bank Central Asia	1.274.037.731	450.142.122
Bank Negara Indonesia	1.225.929.535	1.762.477.281
Bank Mandiri	818.652.416	52.788.803
Bank Victoria International	481.561.274	14.023.210
Bank ICBC Indonesia	406.424.988	4.989.722.245
Dolar Amerika Serikat		
Bank CIMB Niaga	367.311.273	375.823.366
Bank Maybank Indonesia	58.629.050	149.757.723
Lain-lain (masing-masing dibawah 5% dari bank)	22.318.511	27.128.705
Jumlah	42.987.684.315	24.355.928.436
Deposito berjangka		
Rupiah		
Bank Victoria International	316.494.407.354	329.829.795.629
Bank CIMB Niaga	3.142.267.716	3.058.911.120
Dolar Amerika Serikat		
Bank Negara Indonesia	20.773.746.355	21.105.108.560
Bank Maybank Indonesia	2.202.190.426	5.303.838.140
Jumlah	342.612.611.851	359.297.653.449
Jumlah	385.666.796.166	383.924.596.416
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 12)	(726.002.551)	(1.321.282.946)
Bersih	384.940.793.615	382.603.313.470
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun		
Rupiah	4,50% - 8,00%	4,50% - 8,50%
Dolar Amerika Serikat	0,75% - 1,75%	1,00% - 1,75%

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

Jangka waktu deposito berjangka di atas adalah 1 bulan.

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)
dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)

6. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

a. Berdasarkan Jenis Usaha

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Penjualan		
Perkantoran	-	8.493.014.528
Pendapatan		
Sewa	399.706.093	784.816.279
Hotel	236.431.711	1.742.368.106
Jumlah	<u>636.137.804</u>	<u>11.020.198.913</u>

b. Piutang usaha yang tidak diturunkan nilainya

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	129.901.317	8.985.890.082
Jatuh Tempo		
1 - 30 hari	257.524.428	1.064.966.579
31 - 60 hari	38.720.126	606.595.365
61 - 90 hari	-	197.734.887
91 - 120 hari	209.991.933	165.012.000
Jumlah	<u>636.137.804</u>	<u>11.020.198.913</u>

Seluruh piutang usaha merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Piutang usaha atas penjualan perkantoran berasal dari selisih kurang uang yang diterima dengan pengakuan pendapatan berdasarkan akrual penuh.

Grup membentuk cadangan kerugian penurunan nilai berdasarkan estimasi nilai tidak terpulihkan secara individual dan kolektif berdasarkan pengalaman Grup atas tertagihnya piutang di masa lalu. Manajemen berpendapat bahwa tidak perlu membentuk cadangan kerugian penurunan nilai.

7. PERSEDIAAN

PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
<u>Aset lancar</u>		
Bangunan siap dijual		
Apartemen The Peak	65.680.378.238	65.680.378.238
Tanah yang sedang dikembangkan		
Proyek Capital Square	737.915.383.428	680.720.539.836
Jumlah	<u>803.595.761.666</u>	<u>746.400.918.074</u>
<u>Aset tidak lancar</u>		
Tanah yang belum dikembangkan	<u>292.843.653.615</u>	<u>292.651.617.334</u>

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)
dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)

Bangunan Siap Dijual

Apartemen The Peak merupakan sisa unit apartemen siap jual.

Tanah yang Sedang Dikembangkan

Tanah milik TMP merupakan tanah sedang dikembangkan bersama dengan properti investasi dan aset tetap (Catatan 10 dan 11), yang terletak di Jl. HR Muhammad, Putat Gede, Sukomanunggal, Surabaya, yang akan dibangun proyek Capital Square.

Beban pokok atas penjualan pada 30 September 2019 sebesar Rp 10.512.116.574 (Catatan 27).

Tanah yang Belum Dikembangkan

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, tanah belum dikembangkan merupakan tanah milik Perusahaan seluas 6.028 m² di Jl. Lingkar Luar, Duri Kosambi dan tanah seluas 3.578 m² di Jl. Abdul Wahid Siamin, Surabaya.

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

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
PT Nusa Raya Cipta Tbk	30.011.086.615	43.651.824.434
PT The Master Steel Manufactory	13.977.621.071	38.231.018.320
PT Merak Jaya Beton	11.163.695.000	16.401.177.265
Jumlah	<u>55.152.402.686</u>	<u>98.284.020.019</u>

Hak legal atas tanah aset real estat berupa HGB atas nama Grup yang akan jatuh tempo pada tahun 2026 – 2044, dimana beberapa bidang tanah sedang dalam proses pengurusan sertifikasi atas nama TMP, entitas anak. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, tanah TMP seluas 13.155 m² digunakan sebagai jaminan utang bank jangka panjang (Catatan 19).

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset real estat pada periode 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah masing-masing sebesar Rp 19.150.533.402 dan Rp 19.760.245.747. Tingkat bunga pinjaman dikapitalisasi pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing adalah 14,93% dan 18,51%.

Persediaan aset real estat diasuransikan bersama dengan aset tetap (Catatan 11). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

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

PERSEDIAAN HOTEL

Persediaan hotel merupakan perlengkapan hotel milik SGK, entitas anak.

8. PAJAK DIBAYAR DIMUKA

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pajak pertambahan nilai - bersih	27.654.706.635	20.970.480.244
Pajak penghasilan		
Pasal 23	649.244.040	-
Pasal 25	4.166.796	-
Jumlah	<u>28.308.117.471</u>	<u>20.970.480.244</u>

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)
dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)

9. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

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

Nama entitas asosiasi	Aktivitas utama	Tempat kedudukan	Presentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup		Nama Proyek	30 September 2019	31 Desember 2018
			30 Sep 2019	31 Des 2018		(Tidak Diaudit)	(Diaudit)
						Rp	Rp
PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)	Pusat Perbelanjaan, Apartemen dan Perkantoran	Jakarta	40,00%	40,00%	Kuningan City	1.195.785.232.635	1.206.151.297.710
PT Pluit Propertindo (PP)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	47,17%	47,17%	Emporium Pluit Mall	1.030.986.784.174	1.032.876.780.188
PT Brilliant Sakti Persada (BSP)	Pusat Perbelanjaan dan Hotel	Bandung	30,00%	30,00%	Festival CityLink, Hotel Haris dan Hotel PoP	299.352.653.344	294.045.838.955
PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	23,00%	23,00%	Lindeteves Trade Center	(13.333.966.903)	(8.008.832.200)
PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)	Pusat Perbelanjaan	Jakarta	27,40%	27,40%	Senayan City	1.085.025.579.702	1.060.818.231.006
Jumlah						3.597.816.282.952	3.585.883.315.659

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut :

30 September 2019 (Tidak Diaudit)						
Saldo awal	Penambahan investasi	Bagian laba (rugi) bersih	Penghasilan		Pembagian dividen tunai	Saldo akhir
			komprehensif lain atas entitas asosiasi			
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
ASA	1.206.151.297.710	-	17.579.544.293	54.390.632	(28.000.000.000)	1.195.785.232.635
PP	1.032.876.780.188	-	31.721.658.783	(3.029.797)	(33.608.625.000)	1.030.986.784.174
BSP	294.045.838.955	-	8.816.814.389	-	(3.510.000.000)	299.352.653.344
CGN	(8.008.832.200)	-	(1.760.134.703)	-	(3.565.000.000)	(13.333.966.903)
MGP	1.060.818.231.006	-	65.307.348.696	-	(41.100.000.000)	1.085.025.579.702
Jumlah	3.585.883.315.659	-	121.665.231.458	51.360.835	(109.783.625.000)	3.597.816.282.952

31 Desember 2018 (Diaudit)						
Saldo awal	Penambahan investasi	Bagian laba (rugi) bersih	Penghasilan		Pembagian dividen tunai	Saldo akhir
			komprehensif lain atas entitas asosiasi			
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
ASA	1.189.729.570.754	-	51.316.595.822	(94.868.866)	(34.800.000.000)	1.206.151.297.710
PP	960.289.143.617	-	90.076.711.551	199.675.020	(17.688.750.000)	1.032.876.780.188
BSP	262.536.548.386	-	33.039.290.569	-	(1.530.000.000)	294.045.838.955
CGN	11.977.971.860	-	(7.542.292.530)	205.488.470	(12.650.000.000)	(8.008.832.200)
MGP	1.167.507.490.758	-	97.832.209.304	978.530.944	(205.500.000.000)	1.060.818.231.006
Jumlah	3.592.040.725.375	-	264.722.514.716	1.288.825.568	(272.168.750.000)	3.585.883.315.659

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi diatas adalah sebagai berikut :

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Jumlah aset	7.816.456.209.646	7.859.458.631.726
Jumlah liabilitas	2.040.106.941.571	2.063.500.084.923
Aset bersih	5.776.349.268.075	5.795.958.546.803
Laba neto periode/tahun berjalan	313.149.336.795	467.948.387.995
Laba komprehensif periode/ tahun berjalan	313.278.889.779	472.599.240.652

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)
dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)

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

	31 Desember 2018 (Diaudit) Rp
ASA	86.142.562.443
PP	116.284.946.963
BSP	83.277.429.000

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

10. PROPERTI INVESTASI

	1 Januari 2019 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	30 September 2019 Rp
Tanah	273.129.838.734	-	-	-	273.129.838.734
Bangunan dan prasarana	192.403.343.625	-	-	-	192.403.343.625
Aset dalam penyelesaian	113.069.847.431	8.729.397.898	-	-	121.799.245.329
Jumlah	<u>578.603.029.790</u>	<u>8.729.397.898</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>587.332.427.688</u>
Akumulasi kenaikan nilai wajar	<u>1.582.068.651.593</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.582.068.651.593</u>
Jumlah Tercatat	<u>2.160.671.681.383</u>				<u>2.169.401.079.281</u>

	1 Januari 2018 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember 2018 Rp
Tanah	267.614.372.078	7.144.683.165	-	(1.629.216.509)	273.129.838.734
Bangunan dan prasarana	199.526.774.227	-	-	(7.123.430.602)	192.403.343.625
Aset dalam penyelesaian	94.350.608.338	18.719.239.093	-	-	113.069.847.431
Jumlah	<u>561.491.754.643</u>	<u>25.863.922.258</u>	<u>-</u>	<u>(8.752.647.111)</u>	<u>578.603.029.790</u>
Akumulasi kenaikan nilai wajar	<u>1.593.767.745.357</u>	<u>21.438.356.256</u>	<u>-</u>	<u>(33.137.450.020)</u>	<u>1.582.068.651.593</u>
Jumlah Tercatat	<u>2.155.259.500.000</u>				<u>2.160.671.681.383</u>

Properti investasi merupakan bagian dari unit perkantoran TCC Batavia – Tower 1 yang ditujukan untuk disewakan dan area perkantoran yang disewakan di Pluit.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, aset dalam penyelesaian terdiri dari pembangunan gedung perkantoran TCC Batavia – Tower 2 dan pembangunan area pusat perbelanjaan Capital Square, Surabaya yang diperkirakan selesai pada tahun 2020-2022. Pada tanggal 31 Desember 2018, nilai tercatat aset dalam penyelesaian meliputi 3,33% dari nilai kontrak.

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

Penghasilan sewa dari properti investasi pada periode 30 September 2019 dan 2018, masing-masing sebesar Rp 18.131.103.134 dan Rp 16.463.183.485.

Properti investasi diasuransikan bersama dengan aset tetap (Catatan 11). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungjawabkan.

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)
dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)

Rincian nilai wajar atas properti investasi Grup pada tanggal 31 Desember 2018:

Nama proyek	Nilai wajar Rp	Nama Penilai	Tanggal laporan
TCC Batavia Tower	2.032.919.902.869	KJPP Iskandar & Rekan	27 Februari 2019
Capital Square	86.423.778.514	KJPP Iskandar & Rekan	6 Maret 2019
Area perkantoran di Pluit	41.328.000.000	KJPP Rizki Djunaedy & Rekan	15 Maret 2019
Jumlah	<u>2.160.671.681.383</u>		

Tanggal penilaian atas nilai wajar properti investasi adalah tanggal 31 Desember 2018. Metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan dengan arus kas terdiskonto.

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

	31 Desember 2018
Tingkat bunga diskonto per tahun	11,77% - 13,12%
Tingkat kenaikan harga	3,00% - 3,50%

Rincian Properti Investasi Grup dan informasi nilai wajar pada 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

	Tingkat 1 Rp	Tingkat 2 Rp	Tingkat 3 Rp	Jumlah Rp
TCC Batavia Tower	-	979.110.000.000	1.053.809.902.869	2.032.919.902.869
Capital Square	-	-	86.423.778.514	86.423.778.514
Area perkantoran di Pluit	-	41.328.000.000	-	41.328.000.000

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

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing sebesar Rp 3.676.340.651 dan Rp 3.318.741.469. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah masing-masing sebesar 2,87% dan 3,11%.

11. ASET TETAP

	1 Januari 2019 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	30 September 2019 Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	15.732.219.443	-	-	-	15.732.219.443
Bangunan	247.738.176.802	-	-	-	247.738.176.802
Perlengkapan kantor	3.157.103.799	139.879.000	-	-	3.296.982.799
Peralatan kantor	12.614.851.842	105.150.000	-	-	12.720.001.842
Kendaraan	548.972.727	30.210.000	(21.800.000)	-	557.382.727
Jumlah	<u>279.791.324.613</u>	<u>275.239.000</u>	<u>(21.800.000)</u>	-	<u>280.044.763.613</u>
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan	42.776.500.599	9.675.002.081	-	-	52.451.502.680
Perlengkapan kantor	2.085.125.473	136.883.315	-	-	2.222.008.788
Peralatan kantor	11.630.877.112	378.745.018	-	-	12.009.622.130
Kendaraan	548.972.727	4.405.625	(21.800.000)	-	531.578.352
Jumlah	<u>57.041.475.911</u>	<u>10.195.036.039</u>	<u>(21.800.000)</u>	-	<u>67.214.711.950</u>
Jumlah Tercatat	<u>222.749.848.702</u>				<u>212.830.051.663</u>

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian

**Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)
dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)**

	1 Januari 2018	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2018
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung:					
Tanah	15.732.219.443	-	-	-	15.732.219.443
Bangunan	204.420.354.713	1.427.724.958	-	41.890.097.131	247.738.176.802
Perlengkapan kantor	2.531.607.261	930.089.680	-	(304.593.142)	3.157.103.799
Peralatan kantor	11.995.048.184	315.210.516	-	304.593.142	12.614.851.842
Kendaraan	548.972.727	-	-	-	548.972.727
Jumlah	235.228.202.328	2.673.025.154	-	41.890.097.131	279.791.324.613
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan	31.496.029.033	11.280.471.566	-	-	42.776.500.599
Perlengkapan kantor	2.267.906.819	78.606.022	-	(261.387.368)	2.085.125.473
Peralatan kantor	9.663.738.093	1.705.751.651	-	261.387.368	11.630.877.112
Kendaraan	520.193.324	28.779.403	-	-	548.972.727
Jumlah	43.947.867.269	13.093.608.642	-	-	57.041.475.911
Jumlah Tercatat	191.280.335.059				222.749.848.702

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	30 September 2018 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban langsung (Catatan 27)	7.895.691.755	9.158.159.384
Beban penjualan (Catatan 28)	473.644.235	487.412.776
Beban umum dan administrasi (Catatan 29)	1.825.700.049	202.970.093
Jumlah	10.195.036.039	9.848.542.253

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

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

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Nilai pertanggungan aset		
Rupiah	2.852.000.000.000	2.852.000.000.000
Dolar Amerika Serikat (sebesar US\$ 70.000.000 pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018)	992.180.000.000	1.013.670.000.000
Jumlah tercatat aset		
Aset tetap	192.285.612.482	201.759.080.818
Properti investasi	2.169.401.079.281	2.288.423.459.897
Aset real estat	803.595.761.666	746.400.918.074

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

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, bangunan hotel digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 19).

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian****Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)****dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)**

Nilai wajar bangunan hotel Grup pada tanggal 31 Desember 2018 adalah Rp 278.085.050.000. Penilaian dilakukan oleh KJPP Rizki Djunaedy dan Rekan, penilai independen yang tidak berelasi dengan Perusahaan, pada tanggal 31 Desember 2018. Penilaian dilakukan berdasarkan metode pendapatan dan pendekatan pasar. Nilai tercatat bangunan hotel pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing adalah Rp152.077.803.160 dan Rp 159.767.130.274. Nilai wajar dengan pendekatan pendapatan dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar.

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

12. ASET LAINNYA

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Goodwill	39.854.275.909	39.854.275.909
Deposito berjangka yang dijaminan	1.042.527.179	1.004.951.535
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	2.565.000.000	2.565.000.000
Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 5)	726.002.551	1.321.282.946
Lain-lain	132.000.000	343.749.900
Jumlah	<u>44.319.805.639</u>	<u>45.089.260.290</u>

Goodwill

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

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
TMP	39.851.112.779	39.851.112.779
PNC	2.849.000	2.849.000
SGK	314.130	314.130
Jumlah	<u>39.854.275.909</u>	<u>39.854.275.909</u>

Deposito berjangka yang dijaminan

Akun ini merupakan deposito berjangka pada pihak ketiga yang dijaminan dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli unit perkantoran dan apartemen oleh Bank yang bersangkutan (Catatan 36c).

Rekening bank yang dibatasi penggunaannya

Rekening bank yang dibatasi merupakan rekening jaminan bunga obligasi pada Bank CIMB Niaga yang merupakan rekening penampungan senilai satu kali pembayaran bunga obligasi.

Dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel

SGK diwajibkan untuk membentuk cadangan rekening untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel dengan persentase sebesar 2% - 4% dari pendapatan hotel setiap bulan.

13. UTANG BANK JANGKA PENDEK

Merupakan fasilitas pinjaman rekening koran milik SGK, entitas anak, kepada Bank Pan Indonesia, dengan jumlah tidak melebihi Rp 15.000.000.000. Jangka waktu pinjaman 12 bulan sampai dengan September 2020. Tingkat bunga pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing sebesar 11.00% per tahun (*floating*).

Fasilitas pinjaman ini dijamin bersamaan dengan utang bank jangka panjang (Catatan 19).

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, fasilitas ini telah digunakan masing-masing sebesar Rp 14.083.101.514 dan Rp 13.702.749.598.

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)
dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)

14. UTANG USAHA DAN UTANG LAIN-LAIN

Utang Usaha

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
a. Berdasarkan pemasok		
Pihak berelasi (Catatan 34)		
PT Graha Tunasmekar	6.671.715.123	6.671.715.123
PT Pluit Propertindo	140.836.666	492.595.302
Jumlah	<u>6.812.551.789</u>	<u>7.164.310.425</u>
Pihak ketiga		
PT The Master Steel Manufactory	-	4.912.274.114
PT Nusa Raya Cipta Tbk	-	3.848.845.091
PT Perintis Dinamika Sekatama	-	2.785.734.863
PT Merak Jaya Beton	-	1.631.680.000
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari utang usaha)	<u>1.426.612.814</u>	<u>2.997.735.105</u>
Jumlah	<u>1.426.612.814</u>	<u>16.176.269.173</u>
Jumlah	<u><u>8.239.164.603</u></u>	<u><u>23.340.579.598</u></u>
b. Berdasarkan mata uang		
	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Rupiah	8.111.919.291	23.203.880.486
Dolar Amerika Serikat	29.595.312	32.372.687
Euro	<u>97.650.000</u>	<u>104.326.425</u>
Jumlah	<u><u>8.239.164.603</u></u>	<u><u>23.340.579.598</u></u>

Seluruh utang usaha berjangka waktu kurang dari satu tahun.

Utang Lain-Lain

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pihak ketiga		
PT SC Hotels & Resorts Indonesia	1.474.164.859	1.842.359.618
Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari utang lain-lain)	<u>4.184.030.004</u>	<u>1.514.292.945</u>
Jumlah	<u><u>5.658.194.863</u></u>	<u><u>3.356.652.563</u></u>

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)
dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)

15. UTANG PAJAK

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pajak penghasilan final		
Persewaan dan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	15.708.177	182.102.566
Jasa konstruksi	237.687.989	44.320.464
Pajak penghasilan		
Pasal 21	683.252.313	762.716.399
Pasal 22	-	6.703.555
Pasal 23	59.944.368	52.349.127
Pasal 25	-	1.388.932
Pasal 29 (Catatan 32)	-	9.413.614
Pajak hotel dan restoran	441.539.307	446.030.985
Pajak pertambahan nilai - neto	100.007.893	49.468.564
Jumlah	<u>1.538.140.047</u>	<u>1.554.494.206</u>

16. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Bunga atas utang bank dan utang obligasi	2.137.500.000	3.809.024.297
Cadangan bonus	-	22.421.721.365
Lain-lain	3.162.519.390	2.382.853.978
Total	<u>5.300.019.390</u>	<u>28.613.599.640</u>

17. UANG JAMINAN PENYEWA JANGKA PANJANG

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

18. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Uang muka penjualan

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Jangka pendek		
Uang muka Penjualan	2.347.486.118	-
Titipan pelanggan	-	353.166.701
Jumlah	<u>2.347.486.118</u>	<u>353.166.701</u>
Jangka panjang		
Uang muka		
Penjualan apartemen	39.567.224.185	43.877.523.518
Penjualan kantor	47.395.306.296	50.659.227.512
Jumlah	<u>86.962.530.481</u>	<u>94.536.751.030</u>

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)
dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)

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

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

Pendapatan diterima dimuka

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Pendapatan sewa diterima dimuka	23.947.619.742	18.742.558.021
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	<u>(23.416.401.637)</u>	<u>(18.286.284.620)</u>
Bagian yang direalisasi lebih dari satu tahun	<u>531.218.105</u>	<u>456.273.401</u>

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

19. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Bank ICBC Indonesia	286.248.213.417	252.685.182.101
Bank Pan Indonesia	56.999.851.731	68.249.851.731
Sub-jumlah	<u>343.248.065.148</u>	<u>320.935.033.832</u>
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	<u>(1.546.679.073)</u>	<u>(1.546.679.073)</u>
Jumlah	341.701.386.075	319.388.354.759
Dikurangi jatuh tempo dalam satu tahun	<u>(60.600.514.579)</u>	<u>(60.541.699.919)</u>
Jangka panjang - bersih	<u>281.100.871.496</u>	<u>258.846.654.840</u>
Tingkat bunga per tahun	10,50% - 11,00%	10,50% - 11,00%

Jadwal pembayaran kembali utang bank adalah sebagai berikut:

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Jatuh tempo dalam tahun:		
2019	3.750.000.000	60.541.699.919
2020	301.998.065.148	222.893.333.913
2021	19.500.000.000	19.500.000.000
2022	<u>18.000.000.000</u>	<u>18.000.000.000</u>
Jumlah	<u>343.248.065.148</u>	<u>320.935.033.832</u>

Bank Pan Indonesia

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

1. Pinjaman jangka panjang dengan jumlah maksimum sebesar Rp 105.000.000.000. Jangka waktu pinjaman sampai dengan bulan September 2022 termasuk 24 bulan masa tenggang (*grace period*) dimana setelah masa tenggang harus dikembalikan dengan cicilan bulanan dengan tingkat bunga 11,00% per tahun (*floating*).
2. Pinjaman Rekening Koran dengan jumlah maksimum sebesar Rp 15.000.000.000. Jangka waktu pinjaman 12 bulan sampai dengan September 2020 (Catatan 13).

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan :

- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah dan bangunan (Hotel Holiday Inn), hasil pecahan SHGB No. 6127, Proyek Emporium Pluit di Jl. Pluit Selatan No. 1, Jakarta Utara, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp 144.000.000.000 (Catatan 11).
- *Fiduciare Eigendoms Overdracht* (FEO) mesin dan peralatan Hotel Holiday Inn di Jl. Pluit Selatan No. 1, Jakarta Utara dengan nilai Rp 50.000.000.000 (Catatan 11).

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

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, SGK telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

Bank ICBC Indonesia

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

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

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

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- Beberapa HGB tanah atas nama TMP seluas 13.155 m² terletak di Jalan HR Muhammad, Surabaya. Dari HGB yang dijamin tersebut telah diroya seluas 276 m² yang diperuntukkan untuk pelebaran jalan.
- Pembangunan yang akan datang dari Proyek Capital Square.
- Piutang atas proyek Capital Square.
- *Letter of Undertaking* (LOU) dari PT Greenwood Sejahtera Tbk untuk menjamin pembayaran fasilitas utang dan *cost overrun* proyek.

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

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

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, TMP telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian bank.

20. UTANG OBLIGASI

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Obligasi Berkelanjutan I Greenwood Sejahtera Tahap I Tahun 2014	72.000.000.000	72.000.000.000
Dikurangi biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	(462.739.628)	(1.555.214.886)
Utang obligasi - bersih	<u>71.537.260.372</u>	<u>70.444.785.114</u>

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

	30 september 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Utang obligasi	71.537.260.372	70.444.785.114
Biaya bunga yang masih harus dibayar	2.137.500.000	2.137.500.000
Jumlah	<u>73.674.760.372</u>	<u>72.582.285.114</u>

Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Greenwood Sejahtera Tahap I Tahun 2014 sebesar Rp 72.000.000.000. Pada tanggal 14 Januari 2015, Perusahaan menerima dana dari penerbitan obligasi tersebut. Jangka waktu obligasi 5 tahun sampai dengan 14 Januari 2020 dengan tingkat suku bunga tetap sebesar 14,25% per saham.

Obligasi berkelanjutan ini tidak dijamin dengan jaminan khusus, tetapi dijamin dengan seluruh harta kekayaan Perusahaan, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari.

Obligasi tercatat di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 15 Januari 2015 dengan PT Bank CIMB Niaga Tbk bertindak sebagai Wali Amanat.

Hasil penerbitan obligasi dipergunakan untuk kegiatan konstruksi dan operasional pengembangan proyek TCC Batavia. Berdasarkan hasil pemeringkatan dari PT Fitch Ratings Indonesia atas Obligasi Berkelanjutan Greenwood Sejahtera I Tahap I Tahun 2014 adalah BB- (idn) pada tanggal 11 Oktober 2019 untuk periode Oktober 2019 sampai dengan Oktober 2020 dan BB (idn) pada tanggal 18 Oktober 2018 yang telah dikalibrasi ulang pada tanggal 27 Maret 2019 untuk periode Oktober 2018 sampai dengan Oktober 2019.

Perjanjian obligasi mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Wali Amanat, antara lain membatasi Perusahaan untuk:

- melakukan pengeluaran obligasi atau efek-efek lainnya yang lebih senior dari obligasi melalui pasar modal
- menjaminkan dan/atau membebani dengan cara apapun aset Perusahaan termasuk hak atas pendapatan
- membayar atau melakukan distribusi pembayaran lain selama Perusahaan lalai dalam melakukan pembayaran kewajibannya kepada pemegang obligasi berdasarkan ketentuan Perjanjian Perwalianamanatan dan Pengakuan Hutang, kecuali pembayaran yang dilakukan dalam rangka kegiatan operasional sehari-hari Perusahaan
- memberikan pinjaman baru kepada pihak manapun kecuali untuk kegiatan operasional serta transaksi usaha Perusahaan dan anak Perusahaan
- melakukan penggabungan, konsolidasi atau peleburan dengan perusahaan atau pihak lain, kecuali sepanjang dilakukan pada bidang usaha yang sama dan tidak memiliki dampak negatif terhadap jalannya usaha Perusahaan dan entitas anak serta tidak mempengaruhi kemampuan Perusahaan dalam melakukan pembayaran pokok dan bunga obligasi
- mengubah bidang usaha utama sebagaimana ditentukan dalam anggaran dasar
- mengurangi modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan
- memperoleh penundaan kewajiban pembayaran hutang dari pengadilan niaga dalam yuridiksi Perusahaan

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Perusahaan telah mematuhi seluruh ketentuan sebagaimana disebutkan di atas.

21. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Grup menghitung dan membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003.

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

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Harapan Hidup

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

Risiko Gaji

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

Beban imbalan pascakerja yang diakui di laporan laba rugi komprehensif konsolidasian pada periode 30 September 2019 dan 2018 adalah masing-masing sebesar Rp 1.821.218.086 dan Rp 1.964.387.997 (Catatan 29).

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
Saldo awal	10.584.356.042	10.350.380.999
Beban imbalan pasti yang diakui dengan laba rugi	1.821.218.086	2.428.290.941
Beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(1.730.127.820)	(2.194.315.898)
	<hr/>	<hr/>
Jumlah	<u>10.675.446.308</u>	<u>10.584.356.042</u>

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto, kenaikan gaji yang diharapkan dan mortalitas. Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

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

Perhitungan imbalan pascakerja dihitung oleh aktuaris independen PT Pointer Aktuarial Consulting pada tahun 2018. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2018
Tingkat diskonto per tahun	8,13% - 8,25%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	8,0% - 10%
Tingkat pensiun normal	55-56 tahun
Tingkat kematian	Indonesia Mortality Table 2011

Durasi rata-rata dan kewajiban imbalan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah 5,73 tahun.

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK**Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian****Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)
dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)****22. MODAL SAHAM**

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

Nama Pemegang Saham	30 September 2019 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2018 (Diaudit)		
	Jumlah Saham/	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor
		%	Rp
PT Prima Permata Sejahtera	4.387.657.776	56,25	438.765.777.600
PT Kencana Graha Nusamandiri	1.813.102.224	23,24	181.310.222.400
Ang Andri Pribadi - Komisaris Utama	2.840.000	0,04	284.000.000
Masyarakat umum (masing-masing dibawah 5%)	1.597.160.000	20,47	159.716.000.000
Jumlah	7.800.760.000	100,00	780.076.000.000

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, rincian tambahan modal disetor adalah sebagai berikut :

	Rp
Tambahan modal disetor dari penerbitan saham	240.000.000.000
Biaya emisi efek	(17.557.256.217)
Bersih	222.442.743.783

24. CADANGAN UMUM

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

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 64 tanggal 18 Mei 2018 dari Buntario Tigris Darmawa NG, Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi, Magister Hukum, notaris di Jakarta Pusat, pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk membentuk cadangan umum sebesar Rp 5.000.000.000.

25. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak		
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	(61.002.812)	(60.974.353)
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	27.015.374.811	27.869.244.775
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	36.132.236.651	35.841.545.179
Jumlah	63.086.608.650	63.649.815.601
b. Kepentingan nonpengendali atas laba (rugi) bersih entitas anak		
PT Trisakti Makmur Persada (TMP)	(28.521)	(6.639)
PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)	(927.386.936)	(395.363.185)
PT Sentra Graha Kencana (SGK)	(421.839.182)	(1.283.224.674)
Jumlah	(1.349.254.639)	(1.678.594.498)

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)
dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)

26. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	30 September 2018 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Penjualan:		
Perkantoran	3.263.921.216	-
Apartemen	8.487.830.358	-
Jumlah	<u>11.751.751.574</u>	<u>-</u>
Pendapatan:		
Hotel	34.487.298.088	34.509.227.780
Sewa	19.850.103.134	19.079.844.285
Jumlah	<u>54.337.401.222</u>	<u>53.589.072.065</u>
Jumlah	<u>66.089.152.796</u>	<u>53.589.072.065</u>

Pada periode 30 September 2019 dan 2018, pendapatan dari pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan adalah pendapatan sewa dari BUT Inpex Masela Ltd. sebesar Rp 13.566.059.671 dan Rp 12.061.608.305 masing-masing untuk periode 30 September 2019 dan 2018.

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

27. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	30 September 2018 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban pokok penjualan (Catatan 7):		
Perkantoran	4.916.619.522	-
Apartemen	5.595.497.052	-
Jumlah	<u>10.512.116.574</u>	<u>-</u>
Beban langsung:		
Sewa		
Lainnya	119.690.175	78.283.920
Hotel		
Penyusutan (Catatan 11)	7.895.691.755	9.158.159.384
Gaji dan tunjangan	3.280.124.317	2.854.096.252
Utilitas	2.656.417.600	2.812.236.216
Lain-lain	4.752.689.646	5.375.167.897
Jumlah	<u>18.704.613.493</u>	<u>20.277.943.669</u>
Jumlah	<u>29.216.730.067</u>	<u>20.277.943.669</u>

28. BEBAN PENJUALAN

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	30 September 2018 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Komisi Kartu Kredit	562.242.529	508.131.307
Penyusutan (Catatan 11)	473.644.235	487.412.776
Iklan dan Promosi	450.139.135	1.298.306.483
Sewa pameran	233.954.545	367.264.000
Lain-lain	1.187.434.101	834.507.198
Jumlah	<u>2.907.414.545</u>	<u>3.495.621.764</u>

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)
dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)

29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	30 September 2018 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	49.169.157.624	29.366.985.457
Sewa dan jasa layanan	6.095.184.168	6.235.491.588
Jasa manajemen (Catatan 36d)	5.222.502.638	5.012.850.081
Pajak dan perijinan	2.935.976.331	1.846.719.116
Jasa profesional	2.791.874.399	1.334.770.260
Perbaikan dan pemeliharaan	2.422.740.522	1.913.981.805
Penyusutan (Catatan 11)	1.825.700.049	202.970.093
Imbalan pascakerja (Catatan 21)	1.821.218.086	1.964.387.997
Jasa keamanan	1.753.010.038	1.849.806.968
Beban kantor	1.465.979.257	1.588.667.702
Lain-lain	1.992.110.362	1.845.647.748
Jumlah	<u>77.495.453.474</u>	<u>53.162.278.815</u>

30. PENDAPATAN BUNGA

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	30 September 2018 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Bunga	15.834.086.493	7.554.735.482
Jasa giro	210.307.600	55.144.295
Jumlah	<u>16.044.394.093</u>	<u>7.609.879.777</u>

31. BEBAN PAJAK FINAL

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

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	30 September 2018 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
Beban pajak final yang berasal dari:		
Penyewaan	1.727.750.378	1.548.960.278
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	<u>486.086.371</u>	<u>-</u>
Beban pajak final	<u>2.213.836.749</u>	<u>1.548.960.278</u>

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)
dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)

32. PAJAK PENGHASILAN

Merupakan pajak penghasilan badan Perusahaan.

Pajak Kini

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

	30 September 2019 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2018 (Tidak Diaudit) Rp
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	74.594.786.837	100.958.452.813
Pendapatan dividen dari entitas asosiasi (Catatan 9)	109.783.625.000	96.089.100.000
Rugi entitas anak sebelum pajak	17.780.579.438	15.675.363.793
Laba entitas asosiasi (Catatan 9)	<u>(121.665.231.458)</u>	<u>(132.972.235.258)</u>
Laba sebelum pajak	80.493.759.817	79.750.681.348
Pendapatan yang sudah diperhitungkan atau dibayar pajak final	<u>(83.437.958.801)</u>	<u>(76.175.495.016)</u>
Laba sebelum pajak dari pendapatan yang tidak terutang pajak penghasilan final	<u>(2.944.198.984)</u>	<u>3.575.186.332</u>
Beban pajak kini	-	893.796.583
Dikurangi pajak penghasilan dibayar dimuka		
Pasal 23	-	(673.023.493)
Pasal 25	<u>(4.166.796)</u>	<u>(220.773.090)</u>
Utang pajak kini (Catatan 15)	<u>-</u>	<u>-</u>

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

Pajak Tangguhan

Rincian aset pajak tangguhan Grup terdiri dari:

	31 Desember 2018 (Diaudit)			30 September 2019 (Tidak Diaudit)				
	1 Januari 2018 Rp	Dikreditkan ke laporan laba rugi Rp	Penghasilan komprehensif lain Rp	31 Desember 2018 Rp	1 Januari 2019 Rp	Dikreditkan ke laporan laba rugi Rp	Penghasilan komprehensif lain Rp	30 September 2019 Rp
Liabilitas imbalan kerja	45.139.750	46.781.572	38.451.707	130.373.029	130.373.029	-	-	130.373.029

PT GREENWOOD SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)
dan untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)

33. LABA PER SAHAM

	30 September 2019 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2018 (Tidak Diaudit) Rp
<u>Laba</u>		
Laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	75.944.041.476	100.886.004.543
	30 September 2019 Lembar	30 September 2018 Lembar
<u>Jumlah Saham</u>		
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba bersih per saham dasar	7.800.760.000	7.800.760.000
Laba Per Saham Dasar	9,74	12,93

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

34. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

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

Transaksi-transaksi dengan Pihak Berelasi

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

- a. Sejak tahun 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan Perkantoran TCC Batavia – Tower 1 dengan PT Langgeng Gemilang Sejahtera. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 16 September 2020.
- b. Pada tanggal 1 Juli 2009, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa ruangan kantor dengan PT Kencana Graha Mandiri. Perjanjian ini diperpanjang sampai dengan tanggal 3 November 2018. Beban sewa ruangan sebesar Rp 428.630.400 untuk periode 30 September 2018 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi.
- c. Pada 7 Januari 2009, ASA mengadakan perjanjian jasa konsultasi manajemen dengan PNC, untuk memberi jasa konsultasi manajemen. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 31 Desember 2019. Jasa konsultasi manajemen sebesar Rp 622.385.631 untuk periode 30 September 2019 dan Rp 553.231.672 untuk periode 30 September 2018 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi.
- d. Perusahaan mengadakan perjanjian jasa konsultasi manajemen dengan PT Langgeng Gemilang Sejahtera, pihak berelasi. Jasa konsultasi manajemen masing-masing sebesar Rp 999.702.000 dan Rp 908.820.000 untuk periode 30 September 2019 dan 2018 dicatat sebagai bagian dari keuntungan lain-lain - bersih.

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

36. IKATAN

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

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

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

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

Dalam perjanjian kerjasama tersebut, Grup menjamin pembayaran jumlah yang terutang atas pembelian unit perkantoran dan unit apartemen oleh pembeli kepada bank – bank pemberi KPK dan KPA melalui penempatan dana pada bank yang bersangkutan (Catatan 12). Penjaminan ini berlaku sampai dengan Akta Jual beli (AJB) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas unit perkantoran dan unit apartemen tersebut ditandatangani.

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

Pada periode 30 September 2019 dan 2018, beban jasa manajemen masing-masing sebesar Rp 5.222.502.638 dan Rp 5.012.850.081 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 29).

- e. Pada 17 Oktober 2012, Perusahaan menandatangani perjanjian penunjukan pengelolaan Gedung TCC Batavia – Tower 1 kepada PT Langgeng Gemilang Sejahtera. Perjanjian ini telah diperbaharui pada 14 September 2018 dan berlaku sampai dengan 16 September 2020.
- f. Pada tanggal 30 Juli 2013 dengan adendum tertanggal 11 April 2014, TMP melakukan transaksi pembelian tanah dengan PT Equator Paradise, dimana dalam perjanjian tersebut, TMP sepakat untuk memberikan beberapa unit perkantoran yang akan dibangun dengan nama Capital Square seluas lebih kurang 6.236 m² atau senilai Rp 70.000.000.000 kepada PT Eastern Star Capital (ESC). Pemberian tersebut dilakukan dengan penandatanganan surat pesanan dan/atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas unit-unit kantor tersebut oleh ESC, segera setelah didirikannya proyek Capital Square, proses balik nama ke atas nama TMP dan setelah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan. Atas perjanjian ini, TMP mencatat utang sebesar Rp 70.000.000.000 yang disajikan sebagai bagian dari utang lain-lain kepada pihak ketiga (Catatan 14). Pada tahun 2015 proses tersebut telah selesai, sehingga saldo utang lain-lain telah direklasifikasi ke saldo uang muka penjualan (Catatan 18).

37. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
<u>Pinjaman yang diberikan dan piutang</u>		
ASET LANCAR		
Kas dan setara kas	384.874.293.615	382.332.298.939
Piutang usaha kepada pihak ketiga	636.137.804	11.020.198.913
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	2.713.802.196	4.606.288.428
ASET TIDAK LANCAR		
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	2.948.638.168	2.948.638.168
Aset lainnya	4.465.529.730	5.234.984.381
JUMLAH	395.638.401.513	406.142.408.829
<u>Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi</u>		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang bank jangka pendek	14.083.101.514	13.702.749.598
Utang usaha		
Pihak berelasi	6.812.551.789	7.164.310.425
Pihak ketiga	1.426.612.814	16.176.269.173
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	5.658.194.863	3.356.652.563
Biaya yang masih harus dibayar	5.300.019.390	28.613.599.640
Uang jaminan penyewa	523.348.481	717.139.876
Utang bank jangka panjang - jatuh tempo dalam satu tahun	60.600.514.579	60.541.699.919
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Utang obligasi	71.537.260.372	70.444.785.114
Uang jaminan penyewa	11.902.345.901	12.154.883.428
Utang bank jangka panjang - dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	281.100.871.496	258.846.654.840
JUMLAH	458.944.821.199	471.718.744.576

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Grup tidak mempunyai instrumen aset keuangan yang dikategorikan sebagai dimiliki hingga jatuh tempo, tersedia untuk dijual, dan nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL) dan juga tidak memiliki liabilitas keuangan yang diklasifikasikan sebagai FVTPL.

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

a. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

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

I. Manajemen risiko mata uang asing

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

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

Sebagian besar transaksi Grup dilakukan dalam mata uang Rupiah, demikian juga dengan pembukuannya. Grup mengelola eksposur terhadap mata uang asing dengan mencocokkan, sebisa mungkin, penerimaan dan pembayaran dalam masing-masing individu mata uang. Jumlah eksposur mata uang asing bersih Grup pada tanggal pelaporan diungkapkan dalam Catatan 40.

II. Manajemen risiko kredit

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

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

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

III. Manajemen risiko likuiditas

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

IV. Manajemen risiko suku bunga

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

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

Analisis sensitivitas suku bunga

Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan eksposur suku bunga untuk instrumen non-derivatif pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir periode pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan 10 basis poin pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal kepada karyawan kunci dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

Jika suku bunga lebih tinggi/rendah masing-masing 40 basis poin dan 10 basis poin dan semua variabel lainnya tetap konstan, maka laba untuk 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 akan turun/naik masing-masing sebesar Rp 257.150.385 dan 389.977.538. Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur Grup terhadap suku bunga atas pinjamannya dengan suku bunga mengambang.

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas dimana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat mempengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Grup hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional. Dalam beban bunga, keseimbangan optimal antara utang dengan tingkat bunga tetap dan mengambang ditetapkan di muka. Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan kombinasi yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap. Persetujuan dari Direksi dan Dewan Komisaris harus diperoleh sebelum Grup menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

b. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5), pinjaman (Catatan 13, 19 dan 20) dan ekuitas pemegang saham induk (Catatan 22, 23 dan 24) dan kepentingan nonpengendali (Catatan 25).

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

39. PENGUKURAN NILAI WAJAR

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Kecuali sebagaimana tercantum dalam tabel berikut, manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi dan diakui dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya karena jatuh tempo dalam jangka pendek atau menggunakan tingkat suku bunga pasar.

<u>Liabilitas keuangan</u>	31 Desember 2018 (Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Jumlah tercatat Rp	Nilai wajar Rp
Utang obligasi	<u>70.444.785.114</u>	<u>77.588.759.081</u>

Secara khusus, asumsi signifikan yang digunakan dalam menentukan nilai wajar dari liabilitas keuangan ditetapkan di bawah ini:

Utang obligasi

Nilai wajar dari utang obligasi pada 31 Desember 2018 diperkirakan sebesar Rp 77.588.759.081 dengan menggunakan harga kuotasi yang berlaku di pasar sebesar Rp 1,10.

Hierarki pengukuran nilai wajar atas aset dan liabilitas Grup

Tabel berikut ini merangkum nilai tercatat dan nilai wajar aset dan liabilitas, yang dianalisis antara keduanya serta nilai wajar didasarkan pada:

- Tingkat 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
- Tingkat 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga); dan
- Tingkat 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

31 Desember 2018	Nilai wajar			Jumlah Rp
	Tingkat 1 Rp	Tingkat 2 Rp	Tingkat 3 Rp	
<u>Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan</u>				
Biaya perolehan yang diamortisasi				
Utang obligasi	<u>77.588.759.081</u>	-	-	<u>77.588.759.081</u>

Tidak ada transfer antara level 1 dan 2 pada periode berjalan.

40. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)		31 Desember 2018 (Diaudit)	
	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp
Aset				
Kas dan setara kas	US\$ 1.652.617	23.424.195.615	1.861.864	26.961.656.494
Jumlah aset		23.424.195.615		26.961.656.494
Liabilitas				
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$ 2.088	29.595.312	2.236	32.372.687
	EURO 6.300	97.650.000	6.300	104.326.425
Uang jaminan penyewa	US\$ 726.178	10.292.846.972	726.178	10.515.783.618
Jumlah liabilitas		10.420.092.284		10.652.482.730
Jumlah aset bersih		13.004.103.331		16.309.173.764

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, kurs yang digunakan oleh Grup sebagai berikut:

	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
1 USD	14.174	14.481
1 EURO	15.500	16.560

41. INFORMASI KEUANGAN TERSENDIRI PERUSAHAAN

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

Laporan keuangan tersendiri entitas induk disajikan dari halaman 47 sampai dengan 51. Informasi laporan keuangan induk tersendiri mengikuti kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian seperti yang dijelaskan dalam Catatan 3, kecuali untuk investasi pada entitas anak dan asosiasi yang dicatat menggunakan metode ekuitas.

42. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 2 sampai dengan 46 dan informasi tambahan dari halaman 47 sampai dengan 51 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 29 Oktober 2019.

INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I : INFORMASI LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK *)
30 September 2019 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2018 (Diaudit)

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
ASET		
Aset Lancar		
Kas dan setara kas	377.631.472.107	369.487.901.799
Piutang usaha kepada pihak ketiga	22.383.900	8.541.655.818
Piutang lain-lain		
Pihak berelasi	2.835.000.000	-
Pihak ketiga	2.188.212.519	3.229.357.473
Pajak dibayar di muka	2.676.827.223	1.612.775.459
Biaya dibayar di muka dan uang muka	2.857.605.433	3.410.838.679
Jumlah Aset Lancar	388.211.501.182	386.282.529.228
Aset Tidak Lancar		
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	2.948.638.168	2.948.638.168
Persediaan – aset real estat	292.843.653.615	292.651.617.334
Uang muka investasi saham	179.351.890.919	116.864.297.500
Investasi pada entitas asosiasi dan anak	4.086.789.715.676	4.090.865.734.953
Properti Investasi - nilai wajar	2.035.701.701.272	2.032.919.902.869
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 3.289.013.495 pada 30 September 2019 dan Rp 1.613.610.646 pada 31 Desember 2018	40.828.887.248	42.354.201.097
Aset lain-lain	2.565.000.000	2.565.000.000
Jumlah Aset Tidak Lancar	6.641.029.486.898	6.581.169.391.921
JUMLAH ASET	7.029.240.988.080	6.967.451.921.149

*) Disajikan dengan metode ekuitas

INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I : INFORMASI LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK *)
30 September 2019 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2018 (Diaudit) (Lanjutan)

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2018 (Diaudit)
	Rp	Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS		
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang usaha kepada pihak ketiga	761.065.689	761.065.689
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	1.045.447.474	1.045.447.474
Utang pajak	530.191.275	591.283.504
Biaya yang masih harus dibayar	5.432.008.173	28.052.382.563
Uang muka penjualan	-	27.701.200
Pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	22.968.128.395	16.965.611.378
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	30.736.841.006	47.443.491.808
Liabilitas Jangka Panjang		
Utang obligasi	71.537.260.372	70.444.785.114
Uang jaminan penyewa	11.666.098.921	11.929.482.943
Pendapatan diterima di muka - dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	196.808.105	126.798.401
Liabilitas imbalan pascakerja	7.738.185.544	7.613.423.788
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	91.138.352.942	90.114.490.246
Jumlah Liabilitas	121.875.193.948	137.557.982.054
EKUITAS		
Modal saham - nilai nominal - Rp 100 per saham		
Modal dasar - 23.000.000.000 saham		
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 7.800.760.000 saham		
	780.076.000.000	780.076.000.000
Tambahan modal disetor	222.442.743.783	222.442.743.783
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	411.856.000	411.856.000
Penghasilan komprehensif lain	1.564.903.602	37.090.041
Saldo laba		
Ditentukan penggunaannya	40.000.000.000	35.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya	5.862.870.290.747	5.791.926.249.271
Jumlah Ekuitas	6.907.365.794.132	6.829.893.939.095
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	7.029.240.988.080	6.967.451.921.149

*) Disajikan dengan metode ekuitas

INFORMASI TAMBAHAN**DAFTAR II : INFORMASI LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN ENTITAS INDUK *)
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)**

	30 September 2019 (Tidak Diaudit) Rp	30 September 2018 (Tidak Diaudit) Rp
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	16.940.656.200	15.261.860.482
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	119.690.175	78.283.920
LABA BRUTO	16.820.966.025	15.183.576.562
BEBAN USAHA DAN PENGHASILAN LAIN-LAIN		
Beban penjualan	(12.815.088)	(1.907.640)
Beban umum dan administrasi	(56.597.070.886)	(34.952.116.258)
Beban pajak final	(1.633.701.319)	(1.481.355.139)
Bagian rugi bersih entitas anak	(16.431.324.799)	(14.854.015.480)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	121.665.231.458	132.972.235.258
Pendapatan bunga	16.043.933.369	6.851.085.353
Beban bunga dan keuangan	(9.035.559.727)	(9.560.829.186)
Keuntungan dan kerugian lain-lain-neto	5.124.382.443	7.623.127.656
LABA SEBELUM PAJAK	75.944.041.476	101.779.801.126
BEBAN PAJAK	-	893.796.583
LABA BERSIH PERIODE BERJALAN	75.944.041.476	100.886.004.543
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :		
Pengkukuran kembali atas program imbalan pasti	1.527.813.561	16.464.438
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	77.471.855.037	100.902.468.981

*) Disajikan dengan metode ekuitas

INFORMASI TAMBAHAN

DAFTAR III : INFORMASI LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK *)

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)

			Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas asosiasi	Komponen ekuitas lainnya		Saldo laba		Jumlah ekuitas
	Modal disetor	Tambahkan modal disetor		Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	Penghasilan komprehensif lain	Ditentukan penggunaannya	Tidak ditentukan penggunaannya	
Saldo per 1 Januari 2018	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(2.952.994.529)	(267.345.016)	30.000.000.000	5.584.677.215.596	6.614.387.475.834
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Jumlah laba rugi bersih dan penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	-	-	5.350.547	11.113.891	-	100.886.004.543	100.902.468.981
Saldo per 30 September 2018	<u>780.076.000.000</u>	<u>222.442.743.783</u>	<u>411.856.000</u>	<u>(2.947.643.982)</u>	<u>(256.231.125)</u>	<u>35.000.000.000</u>	<u>5.680.563.220.139</u>	<u>6.715.289.944.815</u>
Saldo per 1 Januari 2019	780.076.000.000	222.442.743.783	411.856.000	(1.664.168.961)	1.701.259.002	35.000.000.000	5.791.926.249.271	6.829.893.939.095
Cadangan umum	-	-	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Jumlah laba rugi bersih dan penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	-	-	51.360.835	1.476.452.726	-	75.944.041.476	77.471.855.037
Saldo per 30 September 2019	<u>780.076.000.000</u>	<u>222.442.743.783</u>	<u>411.856.000</u>	<u>(1.612.808.126)</u>	<u>3.177.711.728</u>	<u>40.000.000.000</u>	<u>5.862.870.290.747</u>	<u>6.907.365.794.132</u>

*) Disajikan dengan metode ekuitas

INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR IV : INFORMASI LAPORAN ARUS KAS ENTITAS INDUK
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2019 dan 2018 (Tidak Diaudit)

	30 September 2019 (Tidak Diaudit)	30 September 2018 (Tidak Diaudit)
	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan - bersih	38.346.728.756	35.044.555.267
Penerimaan bunga	16.059.059.505	6.733.576.424
Pembayaran kas kepada karyawan	(62.959.450.145)	(24.079.382.317)
Pembayaran pajak penghasilan	(2.904.525.835)	(3.801.659.828)
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	<u>(16.209.748.001)</u>	<u>(10.399.158.212)</u>
Kas Bersih Digunakan (Diperoleh) untuk Aktivitas Operasi	<u>(27.667.935.720)</u>	<u>3.497.931.334</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dividen entitas asosiasi	109.783.625.000	96.089.100.000
Pencairan deposito berjangka dan rekening yang dibatasi penggunaannya	-	5.866.977.255
Perolehan aset tetap dan properti investasi	(2.953.687.403)	(1.867.214.397)
Penempatan uang muka investasi saham	<u>(62.487.593.419)</u>	<u>(39.879.425.000)</u>
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi	<u>44.342.344.178</u>	<u>60.209.437.858</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pembayaran bunga obligasi	<u>(7.695.000.000)</u>	<u>(7.695.000.000)</u>
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	<u>(7.695.000.000)</u>	<u>(7.695.000.000)</u>
KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS		
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(835.838.150)	295.570.448
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	<u>369.487.901.799</u>	<u>166.726.004.330</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	<u><u>377.631.472.107</u></u>	<u><u>223.033.943.970</u></u>

*) Disajikan dengan metode ekuitas