

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
(d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)**

**LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2019 SERTA
TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

(MATA UANG INDONESIA)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2019 SERTA
TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

DAFTAR ISI

	Halaman
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan	1 - 3
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	4
Laporan Perubahan Ekuitas	5
Laporan Arus Kas	6
Catatan atas Laporan Keuangan	7 - 52



PT ESTA MULTI USAHA Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
PT ESTA MULTI USAHA Tbk UNTUK TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2019
SERTA TAHUN YANG BERAKHIR PADA TAHUN TERSEBUT**

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini:

1. Nama : Lukman Nelam
Alamat kantor : PT Esta Multi Usaha Tbk

Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersial Sektor II Blok AH A/7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten.
Alamat Rumah : Foresta Foglio Blok P 01 No.03, Pagedangan, Tangerang
Telepon : 021-80634569
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi
Alamat kantor : PT Esta Multi Usaha Tbk

Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersial Sektor II Blok AH A/7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten.
Alamat Rumah : Wonorejo Permai Selatan III/ CC222, Wonorejo, Rungkut, Surabaya
Telepon : 021-80634569
Jabatan : Direktur

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk;
2. Laporan keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Esta Multi Usaha Tbk.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Atas nama dan mewakili Direksi

Lukman Nelam
Direktur Utama



Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi
Direktur

Jakarta, 16 Maret 2020

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00128/2.1051/AU.1/03/1029-1/1/III/2020

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
(d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk (d.h PT Esta Asri Propertindo) ("Perusahaan") terlampir, yang terdiri atas laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2019, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas - neto, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi penting dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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

Tanggung jawab auditor

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

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

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

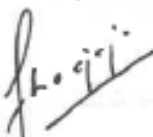
Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2019, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal-hal lain

Laporan keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sebelum disajikan kembali, diaudit oleh auditor independen lain yang dalam laporannya bertanggal 21 Mei 2019 menyatakan opini wajar dengan pengecualian sehubungan dengan belum diterapkannya PSAK 24 "Imbalan Kerja".

Laporan keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut telah diterbitkan kembali, sehubungan dengan telah diterapkannya PSAK 24 "Imbalan Kerja" dan telah diaudit oleh auditor independen lain yang dalam laporannya bertanggal 8 November 2019 menyatakan opini tanpa modifikasi.

KOSASIH, NURDIYAMAN, MULYADI, TJAHJO & REKAN**Juninho Widjaja, CPA**

Izin Akuntan Publik No. AP.1029/*Public Accountant License No. AP.1029*
16 Maret 2020/*March 16, 2020*

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2019	2018
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan bank	2c,2d,4,25	1.967.186.253	951.553.601
Piutang usaha - pihak ketiga	2c,5,25	291.853.558	53.502.091
Piutang lain-lain	2c	1.500.000	-
Persediaan	2f,6	68.613.972	58.539.190
Pajak dibayar di muka	2o,13a	146.330.744	112.231.482
Beban dibayar di muka jangka pendek	2g,7,8a	110.284.250	8.814.917
Uang muka pembelian aset tetap		324.078.844	-
Total Aset Lancar		2.909.847.621	1.184.641.281
ASET TIDAK LANCAR			
Beban dibayar di muka jangka panjang	2g,7,8a 2h,2n,9	311.111.094	-
Aset tetap - neto	15,21b	29.174.302.215	25.930.784.551
Properti investasi - neto	2i,10,15,20	19.198.541.632	24.257.298.244
Aset pajak tangguhan - neto	2o,13d	75.871.489	71.696.956
Beban emisi saham ditangguhkan	2j	569.702.949	-
Total Aset Tidak Lancar		49.329.529.379	50.259.779.751
TOTAL ASET		52.239.377.000	51.444.421.032

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2019	2018
LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha - pihak ketiga	2c,11,25	151.334.284	164.923.605
Utang lain-lain - pihak ketiga	2c,25	17.419.123	15.524.999
Beban masih harus dibayar	2c,12,25	144.879.436	256.088.879
Utang pajak	2o,13b	76.703.064	64.931.339
Pendapatan diterima di muka jangka pendek	2e,8b,14	1.329.556.151	814.462.495
Bagian utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank	2c,8e,15,25	1.575.130.225	1.398.011.412
Utang pembiayaan konsumen	2c,16,25	629.342.727	-
Total Liabilitas Jangka Pendek		3.924.365.010	2.713.942.729
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank	2c,8e,15,25	10.780.646.593	12.355.776.819
Utang pembiayaan konsumen	2c,16,25	1.361.175.487	-
Pendapatan diterima di muka jangka panjang	2e,8b,14	356.203.704	324.259.259
Utang pihak berelasi	2c,2e,8c,25	-	1.249.903.002
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2l,17	13.800.000	17.771.473
Utang pembelian aset tetap	2c,25	68.025.000	1.088.775.000
Total Liabilitas Jangka Panjang		12.579.850.784	15.036.485.553
TOTAL LIABILITAS		16.504.215.794	17.750.428.282

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
EKUITAS - NETO			
Modal saham - nilai nominal			
Rp 100 per lembar saham pada tanggal 31 Desember 2019 dan Rp 1.000.000 per lembar saham pada tanggal 31 Desember 2018			
Modal dasar - 1.688.880.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2019 dan 80.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2018			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 430.000.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2019 dan 43.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2018	18	43.000.000.000	43.000.000.000
Tambahan modal disetor	2p,13f	500.000.000	500.000.000
Defisit		(7.764.838.794)	(9.806.007.250)
TOTAL EKUITAS - NETO		35.735.161.206	33.693.992.750
LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO		52.239.377.000	51.444.421.032

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2019	2018
PENDAPATAN	2e,2m,8d,19	8.166.969.804	4.280.529.927
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2m,9,10,20	3.365.182.235	1.975.498.225
LABA KOTOR		4.801.787.569	2.305.031.702
BEBAN USAHA	2m		
Beban umum dan administrasi	9,17,21a	3.646.246.203	2.431.208.533
Beban peralatan, pemeliharaan, dan energi	21b	612.883.256	371.009.918
Beban pemasaran	21c	64.749.094	25.989.221
Total Beban Usaha		4.323.878.553	2.828.207.672
LABA (RUGI) USAHA		477.909.016	(523.175.970)
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	2m		
Laba penjualan properti investasi	2i,10	3.390.300.000	-
Pendapatan keuangan		4.565.242	1.172.563
Beban keuangan		(1.788.702.386)	(3.322.053.430)
Beban penurunan nilai properti investasi	2i,2k,10	(147.710.000)	-
Lain-lain - neto		8.992.820	(191.995.706)
Total pendapatan (beban) lain-lain - neto		1.467.445.676	(3.512.876.573)
LABA (RUGI) SEBELUM MANFAAT PAJAK PENGHASILAN		1.945.354.692	(4.036.052.543)
MANFAAT PAJAK PENGHASILAN TANGGUHAN	2o,13d	27.084.341	74.176.967
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN		1.972.439.033	(3.961.875.576)
PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya:			
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	17	91.639.231	9.920.044
Beban pajak penghasilan terkait		(22.909.808)	(2.480.011)
Penghasilan komprehensif lain - setelah pajak		68.729.423	7.440.033
TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF		2.041.168.456	(3.954.435.543)
Laba (rugi) per saham	2r,22	4,59	(45,57)

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS - NETO
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh</u>	<u>Tambahan Modal Disetor</u>	<u>Defisit</u>	<u>Total Ekuitas - Neto</u>
Saldo 1 Januari 2018		5.000.000.000	500.000.000	(5.851.571.707)	(351.571.707)
Total rugi bersih tahun berjalan		-	-	(3.961.875.576)	(3.961.875.576)
Setoran modal		38.000.000.000	-	-	38.000.000.000
Penghasilan (rugi) komprehensif lain:					
Pengukuran kembali liabilitas		-	-	9.920.044	9.920.044
imbalan kerja karyawan	17	-	-	(2.480.011)	(2.480.011)
Beban pajak penghasilan terkait		-	-	-	-
Saldo 31 Desember 2018		43.000.000.000	500.000.000	(9.806.007.250)	33.693.992.750
Total laba bersih tahun berjalan		-	-	1.972.439.033	1.972.439.033
Penghasilan (rugi) komprehensif lain:					
Pengukuran kembali liabilitas		-	-	91.639.231	91.639.231
imbalan kerja karyawan	17	-	-	(22.909.808)	(22.909.808)
Beban pajak penghasilan terkait		-	-	-	-
Saldo 31 Desember 2019		43.000.000.000	500.000.000	(7.764.838.794)	35.735.161.206

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
LAPORAN ARUS KAS
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2019	2018
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari pelanggan		8.475.656.438	4.041.490.326
Penerimaan dari penghasilan keuangan		4.565.242	1.172.563
Pembayaran beban usaha dan kegiatan operasional lainnya		(1.846.953.344)	(782.278.835)
Pembayaran untuk beban keuangan		(1.788.702.386)	(3.322.053.430)
Pembayaran kepada pemasok		(1.709.205.538)	(688.077.735)
Pembayaran kepada karyawan		(1.740.101.755)	(709.938.517)
Pembayaran pajak penghasilan		(211.262.083)	(133.907.844)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		1.183.996.574	(1.593.593.472)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Penjualan properti investasi	10	7.500.000.000	-
Perolehan aset tetap	9	(3.138.439.764)	(5.481.101.609)
Pembayaran utang pembelian aset tetap		(1.020.750.000)	(9.356.862.000)
Penambahan uang muka pembelian aset tetap		(110.753.844)	-
Penambahan properti investasi	10	-	(1.095.000.000)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi		3.230.056.392	(15.932.963.609)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Pembayaran untuk utang bank jangka panjang		(1.446.337.576)	(16.176.221.160)
Pembayaran kepada pihak berelasi		(1.249.903.002)	(1.499.999.996)
Pembayaran beban emisi saham ditangguhkan		(569.702.949)	-
Pembayaran utang pembiayaan konsumen		(132.476.787)	-
Penambahan modal saham	18	-	18.000.000.000
Penerimaan dari pihak berelasi		-	15.020.176.050
Penambahan utang bank jangka panjang		-	3.000.000.000
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		(3.398.420.314)	18.343.954.894
KENAIKAN NETO KAS DAN BANK		1.015.632.652	817.397.813
KAS DAN BANK AWAL TAHUN		951.553.601	134.155.788
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN		1.967.186.253	951.553.601

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum Perusahaan

PT Esta Multi Usaha Tbk ("Perusahaan") didirikan dengan nama PT Esta Asri Propertindo sesuai Akta Notaris Kun Hidayat, SH., No. 34 tanggal 30 September 2011, notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-51610.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 24 Oktober 2011, telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan No. AHU-0085684.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 24 Oktober 2011, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 93 tanggal 20 November 2012. Perusahaan mengubah nama menjadi PT Esta Multi Usaha berdasarkan Akta Notaris Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn. No. 7 tanggal 15 Mei 2019, perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0266076 tanggal 20 Mei 2019 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 065 tanggal 13 Agustus 2019.

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 47 pada tanggal 18 September 2019, seluruh pemegang saham telah menyetujui Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan mengenai perubahan nama Perusahaan dari PT Esta Multi Usaha menjadi PT Esta Multi Usaha Tbk dan penyesuaian-penyesuaian untuk memenuhi persyaratan sebagai Perusahaan Terbuka. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan No. AHU-0073384.AH.01.02.Tahun 2019. Sampai dengan tanggal laporan keuangan, Berita Negara Republik Indonesia masih dalam proses.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan utama Perusahaan adalah di bidang penyediaan akomodasi dengan penyediaan makan minum meliputi hotel bintang dua, dengan kegiatan usaha penunjang melakukan usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat, melakukan kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha kendaraan tanpa hak opsi dan melakukan perdagangan. Perusahaan berkedudukan di Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersial Sektor II Blok AH.2/7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha secara komersial pada tahun 2012. Sampai dengan tahun 2017, Perusahaan hanya melakukan kegiatan usaha penyewaan real estat. Pada tahun 2018, Perusahaan memulai kegiatan usaha perhotelan. Sedangkan pada tahun 2019, Perusahaan memulai kegiatan usaha penyewaan kendaraan tanpa hak opsi.

Perusahaan memiliki bangunan hotel yang dioperasikan dengan nama D'esta Hotel 88 yang terletak di Jalan Cut Meutia No. 67, RT 01/02, Kel. Sepanjang Jaya, Kec. Rawa Lumbu, Bekasi.

Entitas induk langsung dan utama Perusahaan adalah PT Esta Utama Corpora.

b. Dewan Komisaris, Dewan Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karine Leonita, S.H., M.Kn., nomor 47 tanggal 18 September 2019 susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Melvin Wangkar
Komisaris	: Rony Harianto
Komisaris Independen	: Drs. Alkie Samuel Sutandra

Dewan Direksi

Direktur Utama	: Lukman Nelam
Direktur	: Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

b. Dewan Komisaris, Direktur, Komite Audit dan Karyawan (lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn., nomor 01 tanggal 8 November 2018, susunan Komisaris dan Direktur Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

Komisaris : Melivia Wangkar

Direktur : Yeti Sopandi

Manajemen kunci Perusahaan mencakup Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan. Komisaris Perusahaan bertugas melakukan pengawasan terhadap kegiatan usaha Perusahaan yang dibawah oleh Direksi. Sedangkan direksi bertugas menjalankan kegiatan usaha Perusahaan dengan pembagian direktur utama yang membawahi bidang operasional, direktur yang membawahi bidang akuntansi dan keuangan serta direktur yang membawahi bidang sumber daya manusia.

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 344.746.200. Pada tahun 2018 Dewan Komisaris dan Direksi tidak memperoleh gaji dan tunjangan.

Pada tanggal 16 September 2019, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perusahaan No. 001/SK-DIR/EMU/X/19, Perusahaan menunjuk Aldy Abdurrachman Saleh sebagai Sekretaris Perusahaan.

Pada tanggal 16 September 2019, berdasarkan Surat Keputusan Komisaris Perusahaan No. 001/SK-KOM/EMU/IX/19, Perusahaan menunjuk komite audit Perusahaan sebagai berikut:

Ketua Komite Audit : Drs. Alkie Samuel Sutandra

Anggota Komite : Tony Sompotan

Anggota Komite : Sandi Komarudin

Pada tanggal 18 September 2019, berdasarkan Surat Keputusan Komisaris Perusahaan No. 001/SK-KOM/EMU/IX/19, Perusahaan menunjuk Irnanda Aditya Cornelius sebagai Audit Internal Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, Perusahaan memiliki masing-masing sejumlah 11 dan 6 karyawan tetap (tidak diaudit).

c. Penyelesaian Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan, yang diwakili oleh Direksi, bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh manajemen Perusahaan pada tanggal 16 Maret 2020.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK") serta peraturan No. VIII.G.7 yang diterapkan oleh regulator pasar modal untuk entitas yang berada di bawah pengawasannya.

Laporan Keuangan disusun berdasarkan PSAK 1 (2015), "Penyajian Laporan Keuangan".

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan (lanjutan)

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2018, kecuali bagi penerapan beberapa PSAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam catatan-catatan terkait atas laporan keuangan, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2019.

Laporan keuangan kecuali untuk laporan arus kas, disusun berdasarkan konsep akrual dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep harga historis, kecuali beberapa akun tertentu yang disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area dimana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan diungkapkan di Catatan 3.

b. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

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

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

Suatu liabilitas disajikan lancar bila:

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

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset dan liabilitas tidak lancar.

c. Instrumen Keuangan

Klasifikasi

(i) Aset Keuangan

Aset keuangan dalam lingkup PSAK No. 55 (Revisi 2014) diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, atau aset keuangan tersedia untuk dijual, mana yang sesuai. Perusahaan menentukan klasifikasi atas aset keuangan pada saat pengakuan awal, dan jika diperbolehkan dan sesuai, mengevaluasi kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir periode keuangan.

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari kas dan bank, piutang usaha - pihak ketiga dan piutang lain-lain yang diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

(ii) Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 55 (Revisi 2014) diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi. Perusahaan menentukan klasifikasi atas liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan Perusahaan terdiri dari utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, beban masih harus dibayar, utang bank jangka panjang, utang pembiayaan konsumen, utang pihak berelasi dan utang pembelian aset tetap yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi.

Pengakuan dan Pengukuran

(i) Aset Keuangan

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya dalam hal investasi yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasi aset.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang mensyaratkan penyerahan aset dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim/reguler) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Perusahaan berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Setelah pengakuan awal, aset keuangan tersebut dicatat pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan.

Keuntungan atau kerugian diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

(i) Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, selanjutnya setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi, menggunakan suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan. Beban bunga diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Keuntungan atau kerugian diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya dan melalui proses amortisasi.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Nilai Wajar dari Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi, jika ada, ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga penawaran atau permintaan (*bid or ask prices*) pada penutupan perdagangan pada akhir periode pelaporan.

Untuk instrumen keuangan yang tidak memiliki pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang berkeinginan dan memahami (*recent arm's length market transactions*); penggunaan nilai wajar terkini instrumen lain yang secara substansial sama; analisa arus kas yang didiskonto; atau model penilaian lain.

Bila nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif tidak dapat ditentukan secara handal, aset keuangan tersebut diakui dan diukur pada nilai tercatatnya.

Biaya Perolehan Diamortisasi dari Instrumen Keuangan

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

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi jika, dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

Aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Perusahaan pertama kali menentukan apakah terdapat bukti objektif mengenai adanya penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual atau untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual terdapat bukti penurunan nilai secara kolektif.

Jika Perusahaan menentukan tidak terdapat bukti objektif mengenai adanya penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka Perusahaan memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual, dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti objektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk ekspektasi kerugian kredit masa datang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman yang diberikan dan piutang memiliki suku bunga variabel, tingkat diskonto untuk mengukur kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif terkini. Nilai tercatat aset tersebut berkurang melalui penggunaan akun penyisihan dan jumlah kerugian diakui dalam laba rugi.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi (lanjutan)

Ketika aset tidak tertagih, nilai tercatat atas aset keuangan yang telah diturunkan nilainya dikurangi secara langsung atau jika ada suatu jumlah telah dibebankan ke akun cadangan penurunan nilai jumlah tersebut dihapusbukkan terhadap nilai tercatat aset keuangan tersebut.

Jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan penurunan nilai tersebut diakui, maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dipulihkan, sepanjang nilai tercatat aset tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi pada tanggal pemulihan dengan menyesuaikan akun cadangan. Jumlah pemulihan aset keuangan diakui pada laporan laba rugi.

Penerimaan kemudian atas piutang yang telah dihapusbukkan sebelumnya, jika pada periode berjalan dikreditkan dengan menyesuaikan pada akun cadangan penurunan nilai, sedangkan jika setelah akhir periode pelaporan dikreditkan sebagai pendapatan operasional lainnya.

Penghentian Pengakuan

(i) Aset Keuangan

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuannya pada saat:

- (a) hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau mentransfer pengendalian atas aset.
- (b) Perusahaan mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (i) secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (ii) secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Ketika Perusahaan telah mentransfer hak untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (*pass-through arrangement*), dan secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, maupun mentransfer pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Perusahaan terhadap aset keuangan tersebut. Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima Perusahaan yang mungkin harus dibayar kembali.

Dalam hal ini, Perusahaan juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang ditransfer dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dimiliki Perusahaan.

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk setiap aset baru yang diperoleh dikurangi setiap liabilitas baru yang harus ditanggung; dan (ii) setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas harus diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan (lanjutan)

(ii) Liabilitas Keuangan

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

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

d. Kas dan Bank

Kas dan bank dalam laporan posisi keuangan terdiri dari kas di tangan dan kas di bank yang tidak dijaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

e. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Perusahaan:

a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Perusahaan jika orang tersebut:

- (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Perusahaan;
- (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Perusahaan; atau
- (iii) personil manajemen kunci Perusahaan atau entitas induk Perusahaan.

b. Suatu entitas berelasi dengan Perusahaan jika memenuhi salah satu hal berikut:

- (i) entitas dan Perusahaan adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya);
- (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 Perusahaan;
- (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); atau
- (viii) entitas, atau anggota dari kelompok dimana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Perusahaan atau kepada entitas induk dari Perusahaan.

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Beberapa persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan persyaratan yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

f. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan Perusahaan ditentukan dengan menggunakan metode *first-in, first-out* (FIFO). Nilai realisasi bersih ditentukan berdasarkan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha normal setelah dikurangi dengan taksiran beban yang diperlukan untuk menyelesaikan dan menjual persediaan tersebut. Penyisihan untuk penurunan nilai persediaan dan persediaan usang ditentukan berdasarkan penelaahan atas kondisi persediaan pada akhir tahun untuk menyesuaikan nilai persediaan ke nilai realisasi bersih.

Penyisihan untuk penurunan nilai persediaan dan persediaan usang, jika ada, ditentukan berdasarkan penelaahan atas kondisi persediaan pada akhir tahun untuk menyesuaikan nilai persediaan ke nilai realisasi bersih.

g. Beban Dibayar di Muka

Beban dibayar di muka diamortisasi selama manfaat masing-masing beban dengan menggunakan metode garis lurus dan dibebankan selama umur manfaatnya.

h. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap, sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan	20
Kendaraan	4 - 8
Perlengkapan	4 - 8
Perabotan	1

Tanah dinyatakan berdasarkan harga perolehan dan tidak disusutkan. Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset diakui dalam laporan laba rugi pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Aset tetap dalam pembangunan dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset tetap dalam pembangunan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Nilai residu, estimasi masa manfaat dan metode penyusutan direviu dan disesuaikan setiap akhir tahun, bila diperlukan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

i. Properti Investasi

Properti investasi Perusahaan terdiri dari tanah dan bangunan yang dikuasai Perusahaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi berupa tanah diakui sebesar harga perolehan dan tidak disusutkan.

Properti investasi bangunan dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Jumlah tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Penyusutan properti investasi bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat bangunan selama 20 tahun.

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

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

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Perusahaan menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan sendiri oleh Perusahaan menjadi properti investasi, Perusahaan mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

j. Beban Emisi Saham Ditangguhkan

Beban-beban yang berhubungan secara langsung dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan ditangguhkan dan akan dikurangkan dengan akun tambahan modal disetor yang timbul dari selisih antara harga penawaran umum perdana dengan nilai nominal saham (jika ada).

k. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Perusahaan membuat estimasi formal jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai dari operasi yang dilanjutkan diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sebagai rugi penurunan nilai.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

k. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (lanjutan)

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar terkini atas nilai waktu dari uang dan risiko spesifik dari aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Perusahaan menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikasi nilai wajar yang tersedia.

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

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk suatu aset dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

l. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Efektif tanggal 1 Januari 2019, Perusahaan menerapkan Amandemen PSAK 24, "Imbalan Kerja tentang Amendemen, Kurtailmen, atau Penyelesaian Program."

Amendemen ini mengklarifikasi bahwa biaya jasa lalu (atau keuntungan atau kerugian atas penyelesaian) dihitung dengan mengukur liabilitas (aset) imbalan pasti menggunakan asumsi aktuarial kini dan membandingkan imbalan yang ditawarkan dalam program dan aset program sebelum dan setelah amendemen, (atau kurtailmen atau penyelesaian program) tetapi tidak mempertimbangkan dampak batas atas aset (yang mungkin timbul ketika program imbalan pasti dalam keadaan surplus). PSAK 24 secara jelas mengatur bahwa dampak perubahan dari batas atas aset yang timbul dari perubahan program (atau kurtailmen atau penyelesaian) ditentukan dalam tahap kedua dan diakui secara normal di penghasilan komprehensif lain.

Manfaat imbalan pasti

Perusahaan mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003, tanggal 25 Maret 2003.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

I. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan (lanjutan)

Manfaat imbalan pasti (lanjutan)

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Perusahaan ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode projected-unit credit dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil atas aset program dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun 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 yang dibebankan atau dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain periode terjadinya untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin segera dalam saldo laba dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen/kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui.

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap 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.

Perusahaan menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi. Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

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

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh Perusahaan dan jumlahnya dapat diukur secara handal. Pendapatan diukur pada nilai wajar pembayaran yang diterima, tidak termasuk diskon, rabat, Pajak Hotel dan Restoran (PHR).

Pendapatan hotel

Pendapatan hotel terdiri dari pendapatan jasa perhotelan dan penjualan makanan dan minuman, sebagai berikut:

- Pendapatan jasa perhotelan

Pendapatan jasa perhotelan yang terdiri dari pendapatan kamar dan departemental lainnya diakui pada saat jasa diberikan.

- Penjualan makanan dan minuman

Pendapatan dari penjualan makanan dan minuman diakui bila risiko dan manfaat yang signifikan telah berpindah kepada pembeli.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan sewa bangunan dan kendaraan

Pendapatan sewa bangunan dan kendaraan diakui sebagai sewa operasi sesuai dengan periode yang sudah berjalan pada tahun yang bersangkutan. Pendapatan yang telah di terima di muka namun belum dapat diakui dalam laba rugi, dicatat sebagai akun "pendapatan diterima di muka", dan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak yang berlaku.

Pendapatan bunga

Pendapatan bunga merupakan pendapatan yang diperoleh Perusahaan atas penempatan dana di bank yang diakui pada saat diperoleh atau saat terjadinya.

Penjualan Barang

Pendapatan dari penjualan yang timbul dari pengiriman fisik produk-produk Perusahaan diakui bila risiko dan manfaat yang signifikan telah berpindah kepada pembeli, yang pada umumnya terjadi pada saat yang bersamaan dengan pengiriman dan penerimaan barang.

Beban

Beban usaha dan beban lain-lain diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

n. Sewa

Perusahaan mengklasifikasikan sewa berdasarkan sejauh mana risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewa pembiayaan berada pada *lessor* atau *lessee*, dan pada substansi transaksi dari pada bentuk kontraknya.

Sewa Operasi - sebagai Lessee

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika sewa tidak mengalihkan secara substantif seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Dengan demikian, pembayaran sewa diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*) selama masa sewa.

Sewa Operasi - sebagai Lessor

Aset disewakan melalui sewa operasi, aset disajikan di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Penghasilan sewa diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

o. Pajak Penghasilan

Pajak final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Mengacu pada revisi PSAK No. 46 (Revisi 2014), pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46. Oleh karena itu, Perusahaan memutuskan untuk menyajikan pajak final sehubungan dengan aktivitas *real estate* dan sewa di dalam akun beban usaha - beban umum dan administrasi.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret Tahun 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan sewa ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

o. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak final (lanjutan)

Berdasarkan peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016 dan Peraturan Menteri Keuangan No.261/PMK.03/2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan dikenakan pajak bersifat final sebesar 2,5%.

Pajak penghasilan tidak final

Beban pajak merupakan pajak tidak final, yang terdiri dari pajak kini dan tanggungan. Beban pajak diakui dalam laba rugi kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui langsung ke ekuitas, dalam hal ini diakui sebagai penghasilan komprehensif lainnya.

Pajak kini

Beban pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan, dan ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak tahun berjalan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi dimana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

Kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan badan dicatat sebagai bagian dari beban pajak kini dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima. Jika Perusahaan mengajukan keberatan, Perusahaan mempertimbangkan apakah besar kemungkinan otoritas pajak akan menerima keberatan tersebut dan merefleksikan dampaknya terhadap liabilitas perpajakan Perusahaan.

Pajak tanggungan

Pajak tanggungan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tanggungan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tanggungan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal apabila terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan memadai untuk mengkompensasi perbedaan temporer dan rugi fiskal.

Aset dan liabilitas pajak tanggungan diakui atas perbedaan temporer dari aset dan liabilitas antara pelaporan komersial dan pajak pada setiap tanggal laporan. Manfaat pajak masa mendatang, seperti rugi fiskal yang dapat dikompensasi, diakui sepanjang besar kemungkinan manfaat pajak tersebut dapat direalisasikan.

Jumlah tercatat aset pajak tanggungan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan, dan mengurangi jumlah tercatat jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tanggungan. Aset pajak tanggungan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap akhir periode pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan memungkinkan aset pajak tanggungan tersedia untuk dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tanggungan dihitung berdasarkan tarif yang akan dikenakan pada periode saat aset direalisasikan atau liabilitas tersebut diselesaikan, berdasarkan undang-undang pajak yang berlaku atau berlaku secara substantif pada akhir periode laporan keuangan. Pengaruh pajak terkait dengan penyisihan dan/atau pemulihan semua perbedaan temporer selama tahun berjalan, termasuk pengaruh perubahan tarif pajak, dikreditkan atau dibebankan pada periode operasi berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas (defisiensi ekuitas).

Aset dan liabilitas pajak tanggungan disajikan secara saling hapus saat hak yang dapat dipaksakan secara hukum ada untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini, atau aset pajak tanggungan dan liabilitas pajak tanggungan berkaitan dengan entitas kena pajak yang sama, atau Perusahaan bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

p. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

PSAK 70 memberikan pilihan kebijakan dalam pengakuan awal aset atau liabilitas yang timbul dari pelaksanaan undang-undang pengampunan pajak, yaitu dengan mengikuti SAK yang relevan menurut sifat aset atau liabilitas yang diakui (PSAK 70 Par. 06) atau mengikuti ketentuan yang diatur dalam paragraf 10 hingga 23 PSAK 70 (Pendekatan Opsional). Keputusan yang dibuat oleh Perusahaan harus konsisten untuk semua aset dan liabilitas pengampunan pajak yang diakui.

Aset pengampunan pajak diakui sebesar biaya perolehan berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP). Liabilitas pengampunan pajak diakui sebesar kewajiban kontraktual untuk menyerahkan kas atau setara kas untuk menyelesaikan kewajiban yang berkaitan langsung dengan perolehan aset pengampunan pajak.

Perusahaan mengakui selisih antara aset pengampunan pajak dan liabilitas pengampunan pajak sebagai bagian dari tambahan modal disetor di ekuitas. Selisih tersebut tidak dapat diakui sebagai laba rugi direalisasi maupun direklasifikasi ke saldo laba.

Perusahaan mengakui uang tebusan yang dibayarkan dalam laba rugi pada periode diterimanya Surat Keterangan Pengampunan Pajak.

Perusahaan menyesuaikan saldo klaim, aset pajak tangguhan, dan provisi pajak dalam laba rugi pada periode diterimanya Surat Keterangan Pengampunan Pajak.

Perusahaan telah memilih untuk mengukur kembali aset dan liabilitas pengampunan pajak berdasarkan nilai wajar sesuai dengan SAK pada tanggal Surat Keterangan Pengampunan Pajak. Selisih pengukuran kembali antara nilai wajar tersebut dengan biaya perolehan yang telah diakui sebelumnya, disesuaikan dalam saldo tambahan modal disetor.

Setelah Perusahaan melakukan pengukuran kembali aset dan liabilitas pengampunan pajak ke nilai wajar sesuai SAK, Perusahaan mereklasifikasi aset dan liabilitas pengampunan pajak tersebut ke dalam pos aset dan liabilitas serupa.

q. Informasi Segmen

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perusahaan yang secara regular direview 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 untuk 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 produk.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk hal-hal yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

r. Laba (Rugi) Per Saham

Laba (rugi) per saham dihitung dengan membagi total laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

s. Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan

Peristiwa setelah akhir periode yang memerlukan penyesuaian dan menyediakan informasi Perusahaan pada tanggal pelaporan tercermin dalam laporan keuangan.

Peristiwa setelah akhir periode yang tidak memerlukan penyesuaian diungkapkan dalam laporan keuangan apabila material.

t. Interpretasi dan Penyesuaian Tahunan 2018

Perusahaan menerapkan penyesuaian-penyesuaian tahun 2018, berlaku efektif tanggal 1 Januari 2019 sebagai berikut:

- ISAK 34, "Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan"

Interpretasi ini mengklarifikasi penerapan persyaratan pengakuan dan pengukuran PSAK 46, "Pajak Penghasilan" pada saat terjadi ketidakpastian atas perlakuan pajak penghasilan.

- PSAK 46 (Penyesuaian Tahunan 2018), "Pajak Penghasilan"

Penyesuaian ini mengklarifikasi bahwa konsekuensi pajak penghasilan atas dividen atas instrumen keuangan yang diklasifikasikan sebagai ekuitas harus diakui sesuai dengan pengakuan awal entitas atas transaksi atau peristiwa masa lalu tersebut.

Penerapan dari interpretasi dan penyesuaian-penyesuaian tahunan 2018 tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan.

u. Standar Akuntansi Baru

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

- PSAK 71 "Instrumen Keuangan"

Seluruh aset keuangan yang diakui dalam ruang lingkup PSAK 71 disyaratkan untuk diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar. Khususnya, investasi utang yang dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual, dan yang mempunyai arus kas kontraktual yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang yang umumnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada akhir periode akuntansi berikutnya. Instrumen utang yang dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan, dan yang mempunyai persyaratan kontraktual dengan tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang, yang umumnya diukur pada nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain. Seluruh investasi utang dan investasi ekuitas diukur pada nilai wajar pada periode akuntansi berikutnya. Selanjutnya, sesuai dengan PSAK 71, entitas dapat menetapkan pilihan yang tak terbatal untuk menyajikan perubahan selanjutnya dalam nilai wajar investasi ekuitas (yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan ataupun imbalan kontinjen yang diakui oleh pengambil alih dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan) dalam penghasilan komprehensif lain, dengan hanya penghasilan dividen yang umumnya diakui dalam laba rugi.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

u. Standar Akuntansi Baru (lanjutan)

- PSAK 71 “Instrumen Keuangan” (lanjutan)

Berkenaan dengan pengukuran liabilitas keuangan yang ditetapkan pada nilai wajar melalui laba rugi, PSAK 71 mensyaratkan jumlah perubahan nilai wajar dari liabilitas keuangan yang diatribusikan oleh perubahan risiko kredit dari liabilitas tersebut disajikan dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali jika pengakuan dari perubahan risiko kredit liabilitas tersebut dalam penghasilan komprehensif lain akan menimbulkan atau memperbesar inkonsistensi pengakuan (*accounting mismatch*) dalam laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan oleh perubahan risiko kredit dari liabilitas keuangan selanjutnya tidak direklasifikasi ke laba rugi. Sesuai dengan PSAK 55, seluruh perubahan nilai wajar dari liabilitas keuangan yang ditetapkan sebagai nilai wajar melalui laba rugi disajikan dalam laba rugi.

Sehubungan dengan penurunan nilai aset keuangan, PSAK 71 mensyaratkan model kerugian kredit ekspektasian, yang berbeda dengan model kerugian kredit sesuai dengan PSAK 55. Modul kerugian kredit ekspektasian mensyaratkan suatu entitas untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian dan perubahan dalam kerugian kredit ekspektasian pada setiap tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak awal pengakuan. Dengan kata lain, terjadinya peristiwa kredit tidak diperlukan sebelum kerugian kredit diakui.

Persyaratan umum akuntansi lindung nilai yang baru mempertahankan tiga jenis mekanisme akuntansi lindung nilai yang saat ini tersedia berdasarkan PSAK 55. PSAK 71 memperkenalkan fleksibilitas yang lebih besar pada jenis transaksi memenuhi syarat akuntansi lindung nilai, secara khusus memperluas jenis instrumen yang memenuhi kualifikasi untuk instrumen lindung nilai dan jenis komponen risiko instrumen non-keuangan memenuhi syarat akuntansi lindung nilai. Selain itu, uji efektivitas telah direvisi dan diganti dengan prinsip 'hubungan ekonomi'. Penilaian retrospektif terhadap efektivitas lindung nilai juga tidak diperlukan lagi. Persyaratan pengungkapan yang lebih luas atas aktivitas manajemen risiko entitas juga telah diperkenalkan.

- Amendemen PSAK 71 – “Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif”

Amendemen PSAK 71 mengamendemen paragraf PP4.1.11(b) dan PP4.1.12(b), dan menambahkan paragraf PP4.1.12A sehingga mengatur bahwa aset keuangan dengan fitur percepatan pelunasan yang dapat menghasilkan kompensasi negatif memenuhi kualifikasi sebagai arus kas kontraktual yang berasal semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

- PSAK 72 “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan”

PSAK 72 menetapkan satu model komprehensif untuk digunakan entitas dalam akuntansi untuk pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. Pada saat berlaku efektif, PSAK 72 akan menggantikan panduan pengakuan pendapatan saat ini termasuk PSAK 23 Pendapatan, PSAK 34 Kontrak Konstruksi dan interpretasi terkait.

Prinsip utama PSAK 72 adalah bahwa entitas harus mengakui pendapatan untuk menggambarkan pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan menjadi hak entitas dalam pertukaran dengan barang atau jasa tersebut. Secara khusus, Standar memperkenalkan pendekatan 5 langkah untuk pengakuan pendapatan:

- Langkah 1: Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan
- Langkah 2: Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak
- Langkah 3: Menentukan harga transaksi
- Langkah 4: Mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan dalam kontrak
- Langkah 5: Mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas telah memenuhi kewajiban pelaksanaan

Berdasarkan PSAK 72, entitas mengakui pendapatan ketika (atau pada saat) kewajiban pelaksanaan terpenuhi, yaitu ketika pengendalian barang atau jasa yang mendasari kewajiban pelaksanaan tertentu dialihkan ke pelanggan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

u. Standar Akuntansi Baru (lanjutan)

- PSAK 72 “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan” (lanjutan)

Panduan preskriptif lebih jauh telah ditambahkan pada PSAK 72 untuk menangani skenario tertentu. Selanjutnya, pengungkapan yang luas disyaratkan oleh PSAK 72.

Standar mengizinkan untuk menerapkan dengan pendekatan retrospektif penuh atau dengan retrospektif modifikasi untuk penerapannya.

- PSAK 73 “Sewa”

PSAK 73 memperkenalkan model komprehensif untuk mengidentifikasi pengaturan sewa dan perlakuan akuntansi baik untuk pesewa (*lessor*) dan penyewa (*lessee*). Pada saat berlaku efektif, PSAK 73 akan menggantikan pedoman sewa saat ini yaitu PSAK 30: Sewa dan interpretasi terkait.

PSAK 73 membedakan kontrak sewa dan jasa berdasarkan apakah aset identifikasi dikendalikan oleh pelanggan. Perbedaan sewa operasi (*off balance sheet*) dan sewa pembiayaan (*on balance sheet*) dihapus untuk akuntansi penyewa, dan digantikan oleh model di mana aset hak-guna dan liabilitas terkait harus diakui untuk semua sewa oleh lessee (yaitu semua pada *on balance sheet*) kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah.

Aset hak-guna awalnya diukur pada biaya perolehan dan kemudian diukur pada biaya perolehan (tunduk pada pengecualian tertentu) dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai, disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini dari pembayaran sewa yang belum dibayarkan pada tanggal tersebut. Selanjutnya, liabilitas sewa disesuaikan antara lain dengan pembayaran bunga dan sewa, serta dampak modifikasi sewa. Dengan demikian, klasifikasi arus kas juga akan terpengaruh sebagai pembayaran sewa operasi berdasarkan PSAK 30 disajikan sebagai arus kas operasi; sedangkan berdasarkan model PSAK 73, pembayaran sewa akan dibagi menjadi bagian pokok dan bagian bunga yang akan disajikan masing-masing sebagai arus kas pendanaan dan operasi.

Berbeda dengan akuntansi penyewa, PSAK 73 secara substansial meneruskan persyaratan akuntansi pesewa dalam PSAK 30, dan tetap mensyaratkan pesewa untuk mengklasifikasikan sewa baik sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan.

- Amendemen PSAK 15 - “Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama: Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama”

Amendemen ini menambahkan paragraf 14A untuk mengatur bahwa entitas juga menerapkan PSAK 71 atas instrumen keuangan pada entitas asosiasi atau ventura bersama dimana metode ekuitas tidak diterapkan. Hal ini termasuk kepentingan jangka panjang yang secara substansi membentuk bagian investasi neto entitas pada entitas asosiasi atau ventura bersama sebagaimana dimaksud dalam PSAK 15 paragraf 38.

- Amendemen PSAK 62 - “Kontrak Asuransi - Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi”

Amendemen ini merupakan amendemen lanjutan dikarenakan oleh penerbitan PSAK 71. Standar yang diamendemen memberikan petunjuk bagi entitas yang mengeluarkan kontrak asuransi, terutama perusahaan asuransi, tentang bagaimana menerapkan PSAK 71.

Entitas yang memilih untuk menerapkan pendekatan berlapis secara retrospektif ke aset keuangan yang memenuhi syarat ketika pertama kali menerapkan PSAK 71.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

u. Standar Akuntansi Baru (lanjutan)

- Amandemen PSAK 1 - "Penyajian Laporan Keuangan: Definisi Material" dan Amandemen PSAK 25 – "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan: Definisi Material"

Definisi yang baru menyatakan bahwa "Informasi adalah material jika menghilangkan, salah saji atau mengaburkannya yang diyakini dapat diharapkan untuk mempengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama laporan keuangan tujuan umum yang dibuat berdasarkan laporan keuangan tersebut, yang menyediakan informasi keuangan tentang entitas pelaporan tertentu".

Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa materialitas akan tergantung pada sifat atau besarnya informasi. Sebuah entitas perlu menilai apakah informasi tersebut, baik secara individu atau kombinasi dengan informasi lain, adalah material dalam konteks laporan keuangan. Salah saji informasi adalah material jika diyakini dapat diharapkan untuk mempengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama.

Perusahaan sedang menganalisa dampak penerapan standar akuntansi dan interpretasi tersebut di atas terhadap laporan keuangan Perusahaan.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI

Penyusunan laporan keuangan Perusahaan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dan pengungkapan yang terkait, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, manajemen telah membuat keputusan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Klasifikasi Instrumen Keuangan

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 55 (Revisi 2014) dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 2c dan 25.

Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional Perusahaan adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana Perusahaan beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan. Berdasarkan penilaian manajemen Perusahaan, mata uang fungsional adalah Rupiah.

Sewa

Perusahaan mempunyai perjanjian-perjanjian sewa dimana Perusahaan bertindak sebagai *lessor* untuk sewa properti investasi. Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat risiko dan manfaat yang signifikan dari aset sewa yang dialihkan berdasarkan PSAK 30 "Sewa", yang mensyaratkan Perusahaan untuk membuat pertimbangan dengan estimasi dari pengalihan risiko dan manfaat terkait dengan kepemilikan aset.

Berdasarkan hasil penelaahan yang dilakukan Perusahaan atas perjanjian sewa yang ada saat ini, maka sewa atas properti investasi diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Komitmen Sewa Operasi - Sebagai Lessor

Perusahaan telah mengadakan perjanjian sewa properti investasi. Perusahaan telah menentukan, berdasarkan evaluasi dari persyaratan dan kondisi perjanjian, bahwa Perusahaan mempertahankan semua risiko dan manfaat signifikan dari kepemilikan properti ini dan mengakui kontrak tersebut sebagai sewa operasi.

Estimasi dan Asumsi

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

Penilaian Instrumen Keuangan

Perusahaan mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Perusahaan menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Perusahaan. Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 2c dan 25.

Penyusutan Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 1 tahun sampai dengan 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan dapat direvisi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 2h dan 9.

Penyusutan Properti Investasi

Biaya perolehan properti investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan dapat direvisi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 2i dan 10.

Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Data arus kas diambil dari anggaran untuk lima tahun yang akan datang dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum dilakukan oleh Perusahaan atau investasi signifikan dimasa datang yang akan memutakhirkan kinerja aset dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling dipengaruhi oleh tingkat diskonto yang digunakan dalam model arus kas yang didiskontokan, sebagaimana juga jumlah arus kas masuk di masa datang yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Penentuan utang dan liabilitas imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, umur pensiun, dan tingkat mortalitas. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Perusahaan diakui segera pada laporan posisi keuangan dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lainnya dalam periode terjadinya. Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 21 dan 17.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Aset Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer antara nilai tercatat aset pada laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak jika besar kemungkinan bahwa jumlah laba fiskal akan memadai untuk pemanfaatan perbedaan temporer yang diakui. Estimasi manajemen yang signifikan diperlukan untuk menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang diakui berdasarkan kemungkinan waktu terealisasinya dan jumlah laba kena pajak pada masa mendatang serta strategi perencanaan pajak masa depan.

4. KAS DAN BANK

Kas dan bank terdiri dari:

	2019	2018
Kas	13.897.698	18.831.150
Bank		
PT Bank KEB Hana Indonesia	1.071.518.928	101.740.172
PT Bank Central Asia Tbk	832.879.771	613.893.732
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	48.889.856	217.088.547
Subtotal Bank	1.953.288.555	932.722.451
Total Kas dan bank	1.967.186.253	951.553.601

Seluruh saldo kas dan bank Perusahaan dalam mata uang Rupiah.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, tidak ada kas dan bank Perusahaan yang dibatasi penggunaannya atau ditempatkan pada pihak berelasi.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG USAHA

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis piutang adalah sebagai berikut:

	2019	2018
<i>City ledger</i>	144.635.677	40.182.792
<i>Guest Ledger</i>	138.521.881	4.928.199
<i>Electronic data capture</i>	8.696.000	8.391.100
Total	291.853.558	53.502.091

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	2019	2018
1 - 30 hari	232.446.708	53.502.091
31 - 60 hari	53.700.000	-
61 - 90 hari	5.706.850	-
Total	291.853.558	53.502.091

City Ledger merupakan piutang usaha dari pelanggan yang telah memiliki fasilitas kredit dari Perusahaan dan sudah tidak menginap di hotel.

Guest Ledger merupakan piutang usaha dari pelanggan hotel selama masih menginap di hotel. Piutang ini akan dilunasi pelanggan atau direklasifikasi ke *city ledger* pada saat pelanggan yang telah memiliki fasilitas kredit dari Perusahaan pada saat *check out* dari hotel.

Electronic Data Capture merupakan piutang usaha dari pelanggan hotel yang menggunakan sistem pembayaran menggunakan kartu kredit sehingga terdapat jangka waktu pencairan.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, semua piutang usaha Perusahaan merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen Perusahaan berkeyakinan tidak perlu dibentuk cadangan penurunan nilai piutang.

6. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri atas:

	2019	2018
<i>Printing & stationery</i>	26.759.663	26.983.019
<i>Food</i>	14.067.824	14.081.865
<i>Guest supplies</i>	13.930.907	9.779.268
<i>Cleaning supplies</i>	2.922.233	4.828.284
<i>Engineering supplies</i>	1.975.964	1.382.454
<i>Beverage</i>	639.500	987.000
<i>Spare part</i>	275.200	32.000
<i>Miscellaneous</i>	8.042.681	465.300
Total persediaan	68.613.972	58.539.190

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan persediaan pada akhir tahun, manajemen berpendapat bahwa tidak ada penyisihan penurunan nilai persediaan dan persediaan usang untuk menutup kemungkinan kerugian atas persediaan.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, Perusahaan tidak mengasuransikan persediaannya.

7. BEBAN DIBAYAR DI MUKA

Beban dibayar di muka terdiri atas:

	2019	2018
Jangka pendek		
Sewa	88.888.908	-
Asuransi	9.988.709	8.814.917
License	8.333.334	-
Lain-lain	3.073.299	-
Subtotal jangka pendek	110.284.250	8.814.917
Jangka panjang - Sewa	311.111.094	-
Total	421.395.344	8.814.917

Beban dibayar di muka - sewa merupakan sewa atas ruang perkantoran kepada pihak berelasi (Catatan 8a).

8. SIFAT, TRANSAKSI, DAN SALDO PIHAK-PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi berdasarkan harga dan persyaratan yang disepakati bersama dengan pihak-pihak berelasi. Piutang dari atau utang kepada pihak-pihak berelasi tidak dibebani bunga dan tidak memiliki jadwal pelunasan kembali yang tetap.

Hubungan dan sifat transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

No	Pihak-pihak Berelasi	Sifat Hubungan	Sifat Transaksi
1	PT Esta Prima Investama	Manajemen yang sama	Beban dibayar di muka, utang pihak berelasi dan jaminan
2	PT Smart Multi Finance	Manajemen yang sama	Pendapatan diterima di muka dan pendapatan sewa
3	PT BPR Kredit Mandiri	Manajemen yang sama	Pendapatan diterima di muka dan pendapatan sewa
4	PT Esta Dana Ventura	Manajemen yang sama	Pendapatan diterima di muka dan pendapatan sewa

Rincian saldo yang timbul dari transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

a. Beban dibayar di muka

Akun ini merupakan beban dibayar di muka yang dimiliki Perusahaan atas sewa ruang perkantoran kepada PT Esta Prima Investama pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 400.000.000 atau 0,77% dari total aset.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. SIFAT, TRANSAKSI, DAN SALDO PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

b. Pendapatan diterima di muka

Jangka Pendek	2019		2018	
	Total	% ¹⁾	Total	% ¹⁾
PT Esta Dana Ventura	255.370.370	1,55	237.037.037	1,33
PT BPR Kredit Mandiri	237.222.222	1,44	201.851.854	1,14
PT Smart Multi Finance	161.111.111	0,98	161.111.111	0,91
	653.703.703	3,97	600.000.002	3,38

¹⁾ persentase terhadap total liabilitas.

Jangka Panjang	2019		2018	
	Total	% ¹⁾	Total	% ¹⁾
PT BPR Kredit Mandiri	344.629.630	2,09	114.351.851	0,64
PT Esta Dana Ventura	7.407.407	0,04	29.629.630	0,17
PT Smart Multi Finance	4.166.667	0,03	165.277.778	0,93
	356.203.704	2,16	309.259.259	1,74

¹⁾ persentase terhadap total liabilitas.

PT BPR Kredit Mandiri menyewa ruko kepada Perusahaan di 3 lokasi berbeda, yaitu di Cikarang, Karawang dan Bandung. Jangka waktu masa sewa ruko yang berlokasi di Cikarang terhitung mulai tanggal 1 Agustus 2018 sampai dengan tanggal 31 Juli 2021, sedangkan ruko yang berlokasi di Karawang dan Bandung terhitung mulai tanggal 1 November 2016 sampai dengan tanggal 1 November 2019. Harga sewa masing-masing lokasi tersebut sebesar Rp 216.666.666, Rp 200.000.000 dan Rp 266.666.666 selama 3 tahun.

PT BPR Kredit Mandiri memperpanjang masa sewa ruko kepada Perusahaan yang berlokasi di Karawang dan Bandung. Jangka waktu sewa ruko tersebut terhitung mulai tanggal 1 November 2019 sampai dengan tanggal 1 November 2022 dengan harga sewa masing-masing sebesar Rp 225.000.000 dan Rp 270.000.000 selama 3 tahun.

PT Esta Dana Ventura menyewa ruko kepada Perusahaan di 3 lokasi berbeda, yaitu Karawang, Serpong dan Gorontalo. Jangka waktu masa sewa ruko masing-masing terhitung mulai tanggal 28 Februari 2016 sampai dengan tanggal 28 Februari 2021, mulai tanggal 1 Februari 2018 sampai dengan tanggal 31 Januari 2019 dan mulai tanggal 1 Desember 2018 sampai dengan tanggal 1 Desember 2019. Harga sewa masing-masing lokasi tersebut sebesar Rp 222.222.222, Rp 111.111.111 dan Rp 200.000.000.

PT Esta Dana Ventura memperpanjang masa sewa ruko kepada Perusahaan yang berlokasi di Serpong dan Gorontalo. Jangka waktu sewa ruko yang berlokasi di Serpong terhitung mulai tanggal 1 Februari 2019 sampai dengan tanggal 1 Februari 2020 dengan harga sewa sebesar Rp 111.111.111. Jangka waktu sewa ruko yang berlokasi di Gorontalo terhitung mulai tanggal 1 Desember 2019 sampai dengan tanggal 1 Desember 2024 sebesar Rp 1.100.000.000 yang dibayarkan setiap tahun sebesar Rp 220.000.000.

PT Smart Multi Finance menyewa ruko kepada Perusahaan di 2 lokasi berbeda, yaitu Tangerang Selatan dan Makassar. Ruko yang berada di Tangerang Selatan disewakan selama 5 tahun terhitung mulai tanggal 1 Januari 2016 sampai dengan tanggal 1 Januari 2021 sebesar Rp 555.555.555. Ruko yang berada di Makassar disewakan selama 5 tahun terhitung mulai tanggal 1 Februari 2016 sampai dengan tanggal 1 Februari 2021 sebesar Rp 250.000.000.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. SIFAT, TRANSAKSI, DAN SALDO PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

c. Utang pihak berelasi

Utang pihak berelasi merupakan pinjaman Perusahaan yang diterima dari PT Esta Prima Investama pada tahun 2018 sebesar Rp 1.249.903.002 atau sebesar 7,04 % dari total liabilitas.

d. Pendapatan sewa

Akun ini terdiri dari:

	2019		2018	
	Total	% ^{*)}	Total	% ^{*)}
Pendapatan Sewa Ruko				
PT Esta Dana Ventura	335.000.000	4,10	172.222.222	4,02
PT BPR Kredit Mandiri	229.351.852	2,81	224.537.037	5,25
PT Smart Multi Finance	161.111.111	1,97	161.111.111	3,76
	725.462.963	8,88	557.870.370	13,03

^{*)} Persentase terhadap total pendapatan.

	2019		2018	
	Total	% ^{*)}	Total	% ^{*)}
Pendapatan Sewa Kendaraan				
PT Esta Dana Ventura	369.000.000	4,52	-	-
PT BPR Kredit Mandiri	128.000.000	1,57	-	-
	497.000.000	6,09	-	-

^{*)} Persentase terhadap total pendapatan.

e. Jaminan

Jaminan yang diberikan oleh pihak berelasi atas fasilitas kredit utang bank jangka panjang (Catatan 15) yang diperoleh Perusahaan terdiri atas:

- Tanah dan bangunan Hotel Amaris Pakuan Bogor yang terletak di Jl. Padjajaran Bogor dengan kepemilikan SHGB No. 767, 768, 769, 780, dan 781/Pakuan dengan luas tanah semuanya 2.418 m² atas nama PT Esta Prima Investama.
- Tanah dan bangunan Hotel Amaris Hertasing Makassar yang terletak di Jl. Hertasing No 63D Masale Panakukang dengan kepemilikan SHGB No. 21963 dan 21980/Masale dengan luas tanah semuanya 876m² atas nama PT Esta Prima Investama.
- Tanah dan bangunan Hotel Amaris Gorontalo yang terletak di Jl. Sultan Botutihe No 37 Ipilo, Kota Timur, Gorontalo dengan bukti kepemilikan SHGB No. 62 dengan luas tanah 819m² atas nama PT Esta Prima Investama.
- Tanah dan bangunan Esta Tower yang terletak di Kav Ruko Tol Boulevard Blok AH 2 No0007A, Lengkong Gudang, Serpong, Tangerang, Banten, dengan bukti kepemilikan SHGB No. 13304/Rawa Buntu dengan luas tanah 500m² atas nama PT Esta Prima Investama.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP

Rincian dan mutasi aset tetap Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2019			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Harga perolehan</u>				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Tanah	2.968.000.000	-	-	2.968.000.000
Bangunan	21.636.043.278	70.000.000	-	21.706.043.278
Kendaraan	147.950.000	-	-	147.950.000
Perlengkapan	2.028.648.375	22.360.000	-	2.051.008.375
Perabotan	475.221.769	7.713.440	-	482.935.209
<u>Utang pembiayaan konsumen</u>				
Kendaraan	-	166.980.940	-	166.980.940
Aset yang disewakan				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Kendaraan	-	1.994.600.000	-	1.994.600.000
<u>Utang pembiayaan konsumen</u>				
Kendaraan	-	2.786.455.384	-	2.786.455.384
Total harga perolehan	<u>27.255.863.422</u>	<u>5.048.109.764</u>	<u>-</u>	<u>32.303.973.186</u>
<u>Aset dalam pembangunan</u>				
Bangunan	155.000.000	-	-	155.000.000
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Bangunan	804.068.292	1.082.093.831	-	1.886.162.123
Kendaraan	22.192.497	29.589.996	-	51.782.493
Perlengkapan	304.350.754	412.004.799	-	716.355.553
Perabotan	349.467.328	132.182.312	-	481.649.640
<u>Utang pembiayaan konsumen</u>				
Kendaraan	-	3.478.770	-	3.478.770
Aset yang disewakan				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Kendaraan	-	103.885.417	-	103.885.417
<u>Utang pembiayaan konsumen</u>				
Kendaraan	-	41.356.975	-	41.356.975
Total akumulasi penyusutan	<u>1.480.078.871</u>	<u>1.804.592.100</u>	<u>-</u>	<u>3.284.670.971</u>
Nilai buku	<u>25.930.784.551</u>			<u>29.174.302.215</u>

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP (lanjutan)

	31 Desember 2018				
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Reklasifikasi</u>	<u>Saldo Akhir</u>
<u>Harga perolehan</u>					
Tanah	1.800.000.000	1.168.000.000	-	-	2.968.000.000
Bangunan	-	1.384.389.465	-	20.251.653.813	21.636.043.278
Kendaraan	-	147.950.000	-	-	147.950.000
Perlengkapan	-	2.019.417.407	-	9.230.968	2.028.648.375
Perabotan	-	464.380.137	-	10.841.632	475.221.769
Total harga perolehan	<u>1.800.000.000</u>	<u>5.184.137.009</u>	<u>-</u>	<u>20.271.726.413</u>	<u>27.255.863.422</u>
<u>Aset dalam pembangunan</u>					
Bangunan	20.125.153.813	281.500.000	-	(20.251.653.813)	155.000.000
Perlengkapan	4.608.000	4.622.968	-	(9.230.968)	-
Perabotan	-	10.841.632	-	(10.841.632)	-
Total aset dalam pembangunan	<u>20.129.761.813</u>	<u>296.964.600</u>	<u>-</u>	<u>(20.271.726.413)</u>	<u>155.000.000</u>
<u>Akumulasi penyusutan</u>					
Bangunan	-	804.068.292	-	-	804.068.292
Kendaraan	-	22.192.497	-	-	22.192.497
Perlengkapan	-	304.350.754	-	-	304.350.754
Perabotan	-	349.467.328	-	-	349.467.328
Total akumulasi penyusutan	<u>-</u>	<u>1.480.078.871</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.480.078.871</u>
Nilai buku	<u>21.929.761.813</u>				<u>25.930.784.551</u>

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan memiliki 27 kendaraan yang bertujuan untuk disewakan. Jumlah kendaraan yang telah disewakan adalah sebanyak 22 kendaraan (Catatan 19).

Kepemilikan aset tanah adalah berupa Hak Guna Bangunan yang seluruhnya atas nama Perusahaan yang memiliki masa manfaat antara 14 sampai 30 tahun yang berlaku sampai dengan antara tahun 2028 sampai 2044. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak akan terdapat kesulitan dalam memperpanjang hak atas tanah, karena aset tersebut diperoleh secara sah dan dilengkapi dengan bukti kepemilikan yang sah.

Penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 dialokasikan dalam:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beban pokok pendapatan (Catatan 20)	145.242.392	-
Beban usaha - beban umum dan administrasi (Catatan 21a)	1.659.349.708	1.480.078.871
Saldo Akhir Tahun	<u>1.804.592.100</u>	<u>1.480.078.871</u>

Sebagian tanah dan bangunan Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 (Catatan 15).

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP (lanjutan)

Tingkat penyelesaian dan estimasi penyelesaian aset dalam pembangunan adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Persentase Penyelesaian</u>		
Hotel 88 Gorontalo	0,1%	0,1%
<u>Tahun Penyelesaian</u>		
Hotel 88 Gorontalo	Desember 2022	Desember 2022

Aset tetap berupa bangunan dan sebagian kendaraan, telah diasuransikan oleh Perusahaan kepada PT Asoka Mas, PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia dan PT Asuransi Raksa Pratikara untuk risiko kebakaran dan risiko lainnya, dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 26.474.936.324 dan Rp 23.136.500.000 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutupi kemungkinan terjadinya kerugian terhadap risiko kerugian yang mungkin terjadi atas aset tetap bangunan dan kendaraan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai atas aset tetap, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk aset tetap.

10. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi Perusahaan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>				
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>	
<u>Harga perolehan</u>					
Tanah	10.358.924.869	-	4.109.700.000	6.249.224.869	
Bangunan	16.026.932.235	-	-	16.026.932.235	
Total harga perolehan	<u>26.385.857.104</u>	<u>-</u>	<u>4.109.700.000</u>	<u>22.276.157.104</u>	
<u>Akumulasi penyusutan</u>					
Bangunan	2.128.558.860	801.346.612	-	2.929.905.472	
<u>Penurunan nilai</u>					
Tanah	-	147.710.000	-	147.710.000	
Nilai Buku	<u>24.257.298.244</u>			<u>19.198.541.632</u>	
	<u>31 Desember 2018</u>				
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Reklasifikasi</u>	<u>Saldo Akhir</u>
<u>Harga perolehan</u>					
Tanah	9.783.206.869	575.718.000	-	-	10.358.924.869
Bangunan	12.787.650.235	519.282.000	-	2.720.000.000	16.026.932.235
Total harga perolehan	<u>22.570.857.104</u>	<u>1.095.000.000</u>	<u>-</u>	<u>2.720.000.000</u>	<u>26.385.857.104</u>
<u>Aset dalam pembangunan</u>					
Bangunan	2.720.000.000	-	-	(2.720.000.000)	-
<u>Akumulasi penyusutan</u>					
Bangunan	1.435.703.274	692.855.586	-	-	2.128.558.860
Nilai buku	<u>23.855.153.830</u>				<u>24.257.298.244</u>

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Beban penyusutan properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 801.346.612 dan Rp 692.855.586 disajikan dalam akun "Penyusutan Properti Investasi" sebagai bagian dari "Beban Pokok Pendapatan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain (Catatan 20).

Rincian dari laba penjualan properti investasi berupa tanah berletak di Cisauk seluas 1.957m² adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Harga perolehan	4.109.700.000	-
Penerimaan dari penjualan properti investasi	7.500.000.000	-
Laba penjualan properti investasi	3.390.300.000	-

Tanah dan bangunan Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 (Catatan 15).

Properti investasi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 terdiri dari 14 ruko, 1 unit apartemen, 1 gedung perkantoran dan 3 bidang tanah kosong.

Jumlah properti investasi yang telah disewakan adalah sebanyak 11 ruko, 1 unit apartemen dan 1 gedung perkantoran, dengan nilai pendapatan sewa yang diakui untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing masing sebesar Rp 972.918.506 dan Rp 789.722.225 (Catatan 19).

Properti investasi berupa bangunan, telah diasuransikan oleh Perusahaan kepada PT Asoka Mas terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya, dengan nilai pertanggungan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 7.250.000.000.

Perusahaan mengakui penurunan nilai atas properti investasi berupa tanah yang terletak di jalan Trans Sulawesi, Dusun IV, Desa Mongkoinit, Kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mongodow, Provinsi Sulawesi Utara sebesar Rp 147.710.000 yang dicatat pada "Penghasilan (beban) lain-lain" untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Selain properti investasi berupa tanah tersebut, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai atas properti investasi yang lain.

11. UTANG USAHA

Rincian utang usaha berdasarkan nama pemasok adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Sabda Rizqi	45.105.454	41.161.700
Moms Supplier	17.859.000	6.209.500
Wanna Mart	14.887.950	14.923.200
CV Indomarco	11.096.000	7.961.004
She-sil Cake	10.719.500	-
CV Mandiri Dharma Sentosa	10.299.000	-
Lain-lain (di bawah Rp 10 juta)	41.367.380	94.668.201
Total utang usaha	151.334.284	164.923.605

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. UTANG USAHA (lanjutan)

Rincian utang usaha berdasarkan umur utang adalah sebagai berikut:

	2019	2018
1 - 30 hari	102.884.384	93.197.152
31 - 60 hari	48.449.900	45.006.853
61 - 91 hari	-	1.190.000
Lebih dari 90 hari	-	25.529.600
Total	151.334.284	164.923.605

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, semua utang usaha Perusahaan merupakan utang dalam mata uang Rupiah.

12. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

Rincian beban yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Prasarana	49.982.714	38.350.000
Gaji dan upah	31.350.000	36.650.065
Service charge	-	86.969.175
Lain-lain	63.546.722	94.119.639
Total	348.179.680	256.088.879

Beban masih harus dibayar - *service charge* adalah *service charge* yang diperoleh dari pelanggan atas jasa perhotelan yang akan dibayarkan kepada karyawan.

13. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

Pajak dibayar di muka merupakan pajak penghasilan 4 ayat 2 dibayar di muka atas sewa ruko masing-masing sebesar Rp 146.330.744 dan Rp 112.231.482 pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

b. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	2019	2018
Pajak hotel dan restoran	74.424.349	63.734.955
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	1.387.275	-
Pajak 23/26	891.440	1.196.384
Total	76.703.064	64.931.339

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Pajak kini (lanjutan)

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan rugi fiskal untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Laba (rugi) sebelum beban pajak Perusahaan	1.945.354.692	(4.036.052.543)
Beda waktu		
Imbalan kerja karyawan	87.667.758	27.691.517
Penyusutan aset tetap	20.669.605	269.016.351
Beda tetap		
Beban untuk memperoleh pendapatan yang dikenakan pajak final	1.767.394.116	1.522.035.517
Beban pajak final	295.331.848	91.546.362
Rugi penurunan nilai properti investasi	147.710.000	-
Laba atas penjualan aset tetap	(3.390.300.000)	-
Pendapatan yang telah dikenakan pajak final	(972.918.506)	(789.722.225)
Pendapatan keuangan yang dikenakan pajak final	(3.478.359)	(815.993)
Rugi fiskal tahun berjalan	(102.568.846)	(2.916.301.014)
Rugi fiskal tahun sebelumnya	(2.916.301.014)	-
Akumulasi rugi fiskal	(3.018.869.860)	(2.916.301.014)

Rugi fiskal tahun 2019 dan 2018 hasil rekonsiliasi di atas menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) Badan Perusahaan.

Rekonsiliasi antara manfaat pajak penghasilan yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku dari laba sebelum manfaat pajak penghasilan seperti yang dilaporkan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	1.945.354.692	(4.036.052.543)
Pajak dihitung dengan tarif pajak yang berlaku	486.338.673	(1.009.013.136)
Aset pajak tangguhan yang tidak diakui	25.642.211	729.075.250
Pengaruh pajak atas beda tetap	(539.065.225)	205.760.915
Pembulatan	-	4
Total manfaat pajak penghasilan	(27.084.341)	(74.176.967)

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Pajak tangguhan

Perhitungan manfaat (beban) pajak tangguhan atas beda temporer antara pelaporan komersial dan pajak dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2019			
	Saldo Awal	Dikreditkan pada Laporan Laba Rugi	Dibebankan pada Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Akhir
Penyusutan aset tetap	67.254.088	5.167.401	-	72.421.489
Imbalan kerja karyawan	4.442.868	21.916.940	(22.909.808)	3.450.000
Total	71.696.956	27.084.341	(22.909.808)	75.871.489

	31 Desember 2018			
	Saldo Awal	Dikreditkan pada Laporan Laba Rugi	Dibebankan pada Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Akhir
Penyusutan aset tetap	-	67.254.088	-	67.254.088
Imbalan kerja karyawan	-	6.922.879	(2.480.011)	4.442.868
Total	-	74.176.967	(2.480.011)	71.696.956

Manajemen memutuskan untuk tidak mengakui aset pajak tangguhan yang berasal dari akumulasi rugi fiskal karena realisasi atas aset tersebut tidak dapat dipastikan.

e. Pajak final

Perhitungan beban pajak final menggunakan tarif pajak final yang berlaku untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Pendapatan sewa bangunan yang dikenakan pajak final	972.918.506	789.722.225
Pajak final (10%)	97.291.850	78.972.222

f. Pengampunan pajak

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak ("SKPP") tanggal 28 September 2016, Perusahaan mengungkapkan kepemilikan aset sebesar Rp 500.000.000 berupa uang tunai. Perusahaan mengakui aset pengampunan pajak tersebut sebagai bagian dari kas dan bank dan tambahan modal disetor.

Uang tebusan yang dibayar berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak ("SKPP") sebesar Rp 10.000.000; dibebankan pada laba rugi periode tahun 2016.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

g. Administrasi perpajakan

Berdasarkan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia, Perusahaan menghitung, menetapkan, dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Direktur Jenderal Pajak (DJP) dapat menetapkan atau mengubah liabilitas pajak dalam batas waktu sepuluh tahun sejak saat terutangnya pajak, atau akhir tahun 2013, mana yang lebih awal. Ketentuan baru yang diberlakukan terhadap tahun pajak 2008 dan tahun-tahun selanjutnya menentukan bahwa DJP dapat menetapkan atau mengubah liabilitas pajak tersebut dalam batas waktu lima tahun sejak saat terutangnya pajak.

14. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Rincian pendapatan diterima di muka adalah sebagai berikut:

	2019	2018
<u>Jangka Pendek:</u>		
Pihak ketiga		
Badan Pembinaan Ideologi	350.900.000	-
Uang muka pelanggan	222.452.448	16.406.937
PT Indomarco Prismatama	87.500.000	168.055.556
PT Primagama	15.000.000	30.000.000
Pihak berelasi (Catatan 8b)	653.703.703	600.000.002
Subtotal Jangka Pendek	1.329.556.151	814.462.495
<u>Jangka Panjang:</u>		
Pihak ketiga		
PT Primagama	-	15.000.000
Pihak berelasi (Catatan 8b)	356.203.704	309.259.259
Subtotal Jangka Panjang	356.203.704	324.259.259
Total	1.685.759.855	1.138.721.754

Akun ini merupakan uang muka yang diterima terlebih dahulu dengan masa sewa berkisar selama 1 - 5 tahun masa sewa atas jasa sewa properti investasi yang dimiliki Perusahaan.

15. UTANG BANK JANGKA PANJANG

Akun ini merupakan utang bank Perusahaan yang diperoleh dari PT Bank KEB Hana Indonesia, dengan rincian sebagai berikut:

	2019	2018
<u>Pokok pinjaman:</u>		
PT Bank KEB Hana Indonesia		
Kredit Investasi I	6.588.977.453	7.418.668.840
Kredit Investasi II	5.957.770.897	6.574.417.085
Total pinjaman	12.546.748.350	13.993.085.925
Dikurangi biaya provisi yang belum diamortisasi	(190.971.531)	(239.297.694)
Neto pinjaman	12.355.776.819	13.753.788.231

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Dikurangi bagian yang jatuh tempo: dalam waktu satu tahun:		
Kredit Investasi I	930.299.207	829.691.387
Kredit Investasi II	691.420.290	616.646.188
	(46.589.272)	(48.326.163)
Neto bagian jangka pendek	1.575.130.225	1.398.011.412
Neto bagian jangka panjang	10.780.646.593	12.355.776.819

Kredit Investasi I

Berdasarkan perjanjian kredit No. 27/132/C2/Kredit/15 pada tanggal 15 Mei 2015, Perusahaan memperoleh Kredit Investasi dengan batas maksimal kredit sebesar Rp 15.000.000.000 dan bersifat "Non-Revolving". Jangka waktu pinjaman selama 120 bulan sejak tanggal pencairan fasilitas. Fasilitas tersebut dibebani tingkat suku bunga tahunan sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) per tahun (*floating rate*).

Sebagian saldo Kredit Investasi I telah dilunasi lebih cepat sebesar Rp 5.000.000.000 pada tanggal 20 Juli 2016.

Fasilitas Kredit Investasi I, dilunasi secara angsuran bulanan dengan nilai angsuran sebesar Rp 136.667.514 setiap bulannya, sejak tanggal 20 November 2018 sampai dengan tanggal 20 Mei 2025.

Kredit Investasi II

Berdasarkan perjanjian kredit No. 28/058/C2/Kredit/16 pada tanggal 14 Maret 2016, Perusahaan memperoleh Kredit Investasi dengan batas maksimal kredit sebesar Rp 22.000.000.000 (dua puluh dua milyar rupiah) dengan jangka waktu pinjaman 10 (sepuluh) tahun dengan *grace period* 18 (delapan belas) bulan sejak pencairan kredit pertama. Pencairan pinjaman tersebut diangsur 3 kali pencairan yaitu:

1. Pencairan pertama sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah), yang dibagi penerimaannya pada tanggal 20 September 2016 sebesar Rp 2.000.000.000 dan pada tanggal 6 Juli 2017 sebesar Rp 5.000.000.000.
2. Pencairan kedua sebesar Rp 7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah) yang telah diterima pada tanggal 20 Oktober 2017.
3. Pencairan ketiga sebesar Rp 8.000.000.000 (delapan milyar rupiah) yang dibagi penerimaannya pada tanggal 6 Desember 2017 sebesar Rp 5.000.000.000 dan pada tanggal 23 Januari 2018 sebesar Rp 3.000.000.000.

Fasilitas ini telah mengalami beberapa kali perubahan tingkat suku bunga, yang terakhir berkisar pada 11% - 11,5% per tahun (*floating rate*).

Pencairan pertama dan pencairan ketiga masing-masing sebesar Rp 7.000.000.000 dan Rp 8.000.000.000 dari Kredit Investasi II telah dilunasi lebih cepat seluruhnya masing-masing pada tanggal 1 Oktober 2018 dan tanggal 29 November 2018.

Fasilitas Kredit Investasi II, dilunasi secara angsuran bulanan dengan nilai angsuran sebesar Rp 111.739.440 setiap bulannya, sejak tanggal 20 November 2018 sampai dengan tanggal 20 Maret 2026.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Kredit Investasi II (lanjutan)

Perjanjian Kredit Investasi I dan II telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir kali berdasarkan Perjanjian Kredit No. 31/253/C2/Kredit/19 tanggal 30 September 2019 mengenai perubahan jaminan, sebagai berikut:

1. Beberapa jaminan yang digunakan untuk menjamin utang Perusahaan, juga digunakan sebagai jaminan untuk fasilitas pinjaman pihak-pihak berelasi Perusahaan (*cross collateral*), sebagai berikut:
 - a. Tanah dan bangunan Hotel Amaris Pakuan Bogor yang terletak di Jl. Padjajaran Bogor dengan kepemilikan SHGB No. 767, 768, 769, 780, dan 781/Pakuan dengan luas tanah semuanya 2.418 m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e);
 - b. Tanah dan bangunan Hotel Amaris Hertasning Makassar yang terletak di Jl. Hertasning No 63D Masale Panakukang dengan kepemilikan SHGB No. 21963 dan 21980/Masale dengan luas tanah semuanya 876m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e);
 - c. Tanah dan bangunan Hotel Amaris Hertasning Makassar yang terletak di Jl. Hertasning No 63D Masale Panakukang dengan kepemilikan SHGB No. 21963 dan 21980/Masale dengan luas tanah semuanya 876m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e); dan
 - d. Tanah dan bangunan Esta Tower yang terletak di Kav Ruko Tol Boulevard Blok AH 2 No0007A, Lengkong Gudang, Serpong, Tangerang, Banten, dengan bukti kepemilikan SHGB No. 13304/Rawa Buntu dengan luas tanah 500m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e).
2. Beberapa jaminan yang ditarik, sebagai berikut:
 - a. Tanah dan bangunan berupa Rumah yang terletak di Jl Raya Imam Bonjol (d/h Jl Kav Pemda RT 001, RW 008) Panunggangan Barat, Cibodas, Tangerang, Banten, dengan bukti kepemilikan SHM No. 437/Panunggangan Barat atas nama Yeti Sopandi;
 - b. Tanah dan bangunan dua (2) unit Ruko yang terletak di Perumnas I, Jl Beringin Raya No. 146 A & C Kelurahan Nusa Jaya, Kecamatan Karawaci, Tangerang dengan bukti kepemilikan SHM No. 940/Nusa Jaya atas nama Melvin Wangkar dan Melivia Wangkar; dan
 - c. Jaminan pribadi dari Ibu Yeti Sopandi.

Sehingga jaminan aset tetap, properti investasi (Catatan 9 dan 10) dan jaminan aset yang dimiliki pihak berelasi, yang digunakan untuk menjamin seluruh fasilitas kredit di atas, terdiri dari:

1. Sebidang tanah dan bangunan (Hotel 88) yang terletak di Jl. Cut Meutia RT 1 RW 2 Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Bekasi, Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan SHGB No. 4973/Sepanjang Jaya seluas 841m² atas nama Perusahaan;
2. Tanah dan bangunan dua (2) unit ruko yang terletak di Jl Raya Perumnas Bumi Teluk Jambe, Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Karawang, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan SHGB No. 02065 dan No. 02067/Sukaluyu atas nama Chandra dan sedang dalam proses balik nama ke atas nama Perusahaan;
3. Tanah dan bangunan dua (2) unit ruko yang terletak di Jl Raya Perumnas Bumi Teluk Jambe, Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Karawang, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan SHGB No. 02064 dan No. 02066/Sukaluyu atas nama Oki Acokawardana dan sedang dalam proses balik nama ke atas nama Perusahaan;
4. Tanah dan bangunan berupa ruko yang terletak di Jalan Terusan Kopo No 341 D, RT 004, RW 004 (Blok Cilokotot) Kelurahan Margahayu Selatan, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, Jawa Barat dengan bukti Kepemilikan SHGB Nomor 4544/Margahayu Selatan (d/h SHM 5229/Margahayu Selatan terdaftar atas nama Perusahaan);
5. Tanah dan bangunan berupa Ruko yang terletak di Ruko BSD Junction Blok A No. 11, Lengkong Wetan, Serpong, Tangerang, Banten dengan bukti kepemilikan SHMASRS No. 0117/Lengkong Wetan atas nama Perusahaan;
6. Tanah dan bangunan Hotel Amaris Pakuan Bogor yang terletak di Jl. Padjajaran Bogor dengan kepemilikan SHGB No. 767, 768, 769, 780, dan 781/Pakuan dengan luas tanah semuanya 2.418 m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e);
7. Tanah dan bangunan Hotel Amaris Hertasning Makassar yang terletak di Jl. Hertasning No 63D Masale Panakukang dengan kepemilikan SHGB No. 21963 dan 21980/Masale dengan luas tanah semuanya 876m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e);
8. Tanah dan bangunan Hotel Amaris Gorontalo yang terletak di Jl. Sultan Botutihe No 37 Ipilo, Kota Timur, Gorontalo dengan bukti kepemilikan SHGB No. 62 dengan luas tanah 819m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e); dan

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

9. Tanah dan bangunan Esta Tower yang terletak di Kav Ruko Tol Boulevard Blok AH 2 No0007A, Lengkong Gudang, Serpong, Tangerang, Banten, dengan bukti kepemilikan SHGB No. 13304/Rawa Buntu dengan luas tanah 500m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e).

Selama Perusahaan memperoleh fasilitas kredit-kredit di atas, Perusahaan dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Melakukan perubahan anggaran dasar, penurunan modal, dan perubahan pemegang saham tanpa persetujuan terlebih dahulu dari bank.
2. Membayar dividen atau melakukan distribusi atas pendapatan lainnya kepada pemegang saham.

Pada tanggal 15 Oktober 2019, Perusahaan telah menerima surat dari PT Bank KEB Hana Indonesia sehubungan Permohonan Pengesampingan Pasal Pembatasan dalam Perjanjian Kredit. Berdasarkan surat tersebut, Perusahaan yang sebelumnya wajib memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari PT Bank KEB Hana Indonesia sebelum melakukan pembayaran dividen atau melakukan distribusi atas pendapatan lainnya kepada pemegang saham lainnya, kini hanya wajib melakukan pemberitahuan secara tertulis. Surat tersebut akan menjadi efektif setelah Perusahaan tercatat di Bursa Efek Indonesia.

16. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

Perusahaan mengadakan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT BCA Finance untuk pembelian kendaraan pada tahun 2019. Rincian utang pembiayaan konsumen adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Utang pembiayaan konsumen	2.374.439.900	-
Dikurangi beban bunga di masa depan	(383.921.686)	-
Nilai tunai pembayaran utang pembiayaan konsumen	1.990.518.214	-
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	629.342.727	-
Bagian jangka panjang	1.361.175.487	-

Utang pembiayaan konsumen ini dikenai tingkat suku bunga sebesar 12,60% per tahun dengan menggunakan metode anuitas atau setara dengan bunga flat sebesar 6,45% per tahun dan akan dilunasi selama tiga tahun melalui angsuran bulanan.

Beban bunga atas utang pembiayaan konsumen tersebut sebesar Rp 26.921.630 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

17. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Perusahaan memberikan imbalan kerja jangka panjang kepada karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (UU No. 13/2003). Imbalan tersebut tidak didanai. Tabel berikut menyajikan komponen dari beban imbalan neto yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan untuk liabilitas imbalan kerja yang dihitung oleh PT Sigma Prima Solusindo, aktuaris independen, berdasarkan laporannya masing-masing tertanggal 30 Januari 2020 dan 12 Juli 2019 untuk perhitungan liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018. Perhitungan aktuaris menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	31 Desember 2019	31 Desember 2018
Tingkat diskonto	7,64%	8,81%
Tingkat kenaikan gaji tahunan	10,00%	10,00%
Usia pensiun	55 Tahun	55 Tahun
Tingkat mortalita	TMI-III tahun 2011	TMI-III tahun 2011
Metode penilaian	Projected Unit Credit	Projected Unit Credit

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

Liabilitas imbalan kerja karyawan yang diakui dalam laporan posisi keuangan terdiri atas:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	13.800.000	17.771.473

Beban imbalan kerja karyawan yang diakui dalam laba-rugi adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Beban jasa kini	86.102.091	27.691.517
Beban bunga	1.565.667	-
Beban imbalan kerja (Catatan 21a)	<u>87.667.758</u>	<u>27.691.517</u>

Rincian beban imbalan kerja karyawan yang diakui pada ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang timbul dari: Perubahan asumsi keuangan	(91.639.231)	(9.920.044)
Total beban imbalan kerja yang diakui pada penghasilan komprehensif lain	<u>(91.639.231)</u>	<u>(9.920.044)</u>

Mutasi liabilitas imbalan kerja karyawan yang diakui pada laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo awal tahun	17.771.473	-
Beban imbalan kerja tahun berjalan (Catatan 21a)	87.667.758	27.691.517
Penghasilan (beban) komprehensif lain	(91.639.231)	(9.920.044)
Saldo akhir tahun	<u>13.800.000</u>	<u>17.771.473</u>

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja cukup untuk memenuhi persyaratan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003 pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

Analisa sensitivitas untuk risiko tingkat diskonto

Pada tanggal 31 Desember 2019, jika tingkat diskonto meningkat sebesar 1% dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti tetap sama sebesar Rp 13.800.000, sedangkan jika tingkat diskonto menurun 1%, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti tetap sama sebesar Rp 13.800.000.

Manajemen Perusahaan telah mereviu asumsi yang digunakan dan berpendapat bahwa asumsi tersebut sudah memadai. Manajemen berkeyakinan bahwa liabilitas imbalan kerja tersebut telah memadai untuk menutupi liabilitas imbalan kerja Perusahaan.

Seluruh jumlah jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 13.800.000 kurang dari 1 tahun.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. MODAL SAHAM

Berdasarkan Akta Notaris Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn., No. 1 tanggal 8 November 2018, Perusahaan melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 18.000 lembar saham dengan nilai sebesar Rp 18.000.000.000, dimana ditempatkan seluruhnya oleh PT Esta Prima Investama.

Berdasarkan Akta Notaris Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn., No. 5 tanggal 14 Desember 2018, Perusahaan melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor penuh melalui konversi hutang pihak berelasi PT Esta Prima Investama sebanyak 20.000 lembar saham dengan nilai sebesar Rp 20.000.000.000.

Sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

31 Desember 2018

Pemegang Saham	Total Saham Ditempatkan dan Disetor penuh	Persentase Pemilikan	Total
PT Esta Prima Investama	42.950	99,88%	42.950.000.000
Yeti Sopandi	50	0,12%	50.000.000
Total	43.000	100,00%	43.000.000.000

Berdasarkan Akta Notaris Maichel Vecky Katuuk, S.H. M.Kn., No. 13 tanggal 30 Agustus 2019, Perusahaan melakukan penjualan atas modal saham dari pemegang saham yaitu PT Esta Prima Investama dengan kepemilikan saham sebanyak 42.950 lembar saham atau sebesar Rp 42.950.000.000 dengan tingkat persentase kepemilikan sebesar 99,88% kepada PT Esta Utama Corpora sebesar Rp 42.950.000.000 dan pemegang saham Yeti Sopandi dengan kepemilikan saham sebanyak 50 lembar saham atau sebesar Rp 50.000.000 dengan tingkat persentase kepemilikan sebesar 0,12% kepada PT Bartley Sejahtera Investama sebesar Rp 50.000.000.

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 47 pada tanggal 18 September 2019, seluruh pemegang saham telah menyetujui Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan mengenai perubahan nama Perusahaan dari PT Esta Multi Usaha menjadi PT Esta Multi Usaha Tbk dan penyesuaian-penyesuaian untuk menyetujui pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham dan memenuhi persyaratan sebagai Perusahaan Terbuka. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan No. AHU-0073384.AH.01.02.Tahun 2019. Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, maka seluruh pemegang saham menyetujui perubahan nilai lembar per saham dari Rp 1.000.000 menjadi Rp 100 per lembar saham. Sampai dengan tanggal laporan keuangan, Berita Negara Republik Indonesia masih dalam proses.

Sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut :

31 Desember 2019

Pemegang Saham	Total Saham Ditempatkan dan Disetor penuh	Persentase Pemilikan	Total
PT Esta Utama Corpora	429.500.000	99,88%	42.950.000.000
PT Bartley Sejahtera Investama	500.000	0,12%	50.000.000
Total	430.000.000	100,00%	43.000.000.000

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2019	2018
Pendapatan hotel	6.277.051.298	3.490.807.702
Pendapatan sewa bangunan (Catatan 10)	972.918.506	789.722.225
Pendapatan sewa kendaraan	497.000.000	-
Penjualan barang	420.000.000	-
Total	8.166.969.804	4.280.529.927

Pendapatan sewa bangunan merupakan pendapatan yang diperoleh dari sewa properti investasi (Catatan 10) yang dimiliki Perusahaan sebagai berikut:

1. 2 unit bangunan ruko yang terletak di Ruko BSD Junction Blok A37, Jl. Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan.
2. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Terusan Kopo No. 341D, Bandung.
3. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Raya Wangun 240G, Bogor.
4. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Plaza Sudirman Center, Blok A12, Jl. Raya Sudirman, Desa Pucung, Kota Baru Karawang, Jawa Barat.
5. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Raya Cikarang Cibarusah, Blok EDB, No. 8, Kabupaten Bekasi.
6. 4 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Batara No. 135, Bumi Teluk Jambe, Karawang.
7. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Bau Mangga No. 16, Masale, Panakukan, Makassar.
8. 1 unit bangunan kantor yang terletak di Jl. Drs. Achmad Nadjamuddin, Limba U Dua, Gorontalo.
9. 1 unit apartemen yang terletak di Jl Kasablanka Raya, Kav 88, Jakarta Selatan

Tidak ada transaksi pendapatan kepada satu pelanggan dengan total kumulatifnya di atas 10% dari total pendapatan untuk tahun-tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, pendapatan sewa bangunan kepada pihak-pihak berelasi masing-masing sebesar Rp 725.462.963 dan Rp 557.870.370 (Catatan 8d).

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, pendapatan sewa kendaraan seluruhnya merupakan pendapatan yang berasal dari pihak berelasi sebesar Rp 497.000.000 (Catatan 8d).

20. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan berdasarkan jenis beban adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Beban pokok pendapatan hotel		
Gaji	733.051.797	488.180.489
Perlengkapan ruangan	576.093.197	360.462.566
Ruangan	284.505.982	134.107.155
Jasa manajemen (Catatan 27)	221.642.578	94.653.622
Laundry	145.421.737	94.605.366
Housekeeping	88.283.069	55.526.210
Lain-lain (di bawah Rp 50.000.000)	159.594.871	55.107.231
Beban pokok pendapatan sewa bangunan		
Penyusutan properti investasi (Catatan 10)	801.346.612	692.855.586
Beban pokok penjualan barang		
Persediaan siap dijual	210.000.000	-
Beban pokok pendapatan sewa kendaraan		
Penyusutan kendaraan (Catatan 9)	145.242.392	-
Total	3.365.182.235	1.975.498.225

Tidak ada transaksi pembelian kepada satu pemasok dengan total kumulatifnya di atas 10% dari total pembelian untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

a. Beban umum dan administrasi

terdiri dari:

	2019	2018
Penyusutan aset tetap (Catatan 9)	1.659.349.708	1.480.078.871
Gaji dan tunjangan	1.007.049.958	236.917.151
Pajak	333.314.948	91.546.362
Legal	145.227.116	226.961.562
Imbalan kerja karyawan (Catatan 17)	87.667.758	27.691.517
Tenaga ahli	63.810.000	15.000.000
Kantor	57.204.934	27.265.714
Listrik, air, dan telepon	54.409.361	33.265.850
Asuransi	48.137.022	26.145.090
Sewa	44.444.442	-
<i>Maintenance</i>	40.065.000	197.604.984
Perjalanan	5.733.311	3.822.579
Karyawan	1.350.000	1.609.800
Lainnya (di bawah Rp 1 juta)	98.482.645	63.299.050
Total	3.646.246.203	2.431.208.530

b. Beban peralatan, pemeliharaan, dan energi

terdiri dari:

	2019	2018
Listrik dan air	452.487.783	296.442.321
Perbaikan dan pemeliharaan	48.015.800	14.513.000
Bahan bakar	31.303.907	19.459.672
Lainnya	81.075.766	40.594.925
Total	612.883.256	371.009.918

c. Beban pemasaran

	2019	2018
Iklan dan promosi	20.457.101	12.586.221
Perjalanan	20.228.453	12.253.000
Lainnya (di bawah Rp 1 juta)	24.063.540	1.150.000
Total	64.749.094	25.989.221

22. LABA (RUGI) PER SAHAM

Labanya (rugi) per saham dihitung dengan membagi laba (rugi) tahun berjalan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang ditempatkan penuh, yang beredar pada tahun bersangkutan, sebagai berikut:

	2019	2018
Labanya (rugi) bersih tahun berjalan	1.972.439.033	(3.961.875.576)
Rata-rata tertimbang jumlah saham beredar	430.000.000	86.493.151
Labanya (rugi) per saham	4,59	(45,57)

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. INFORMASI SEGMENT

Perusahaan mengelompokkan dan mengevaluasi usahanya secara bisnis usahanya.

Tabel berikut ini menyajikan informasi mengenai hasil operasi, aset dan liabilitas dari segmen operasi Perusahaan:

	31 Desember 2019				
	Hotel 88 (Bekasi)	Properti investasi	Sewa kendaraan	Penjualan barang	Total
Pendapatan departemental	6.277.051.298	972.918.506	497.000.000	420.000.000	8.166.969.804
Beban departemental	2.208.593.231	801.346.612	145.242.392	210.000.000	3.365.182.235
Laba kotor	4.068.458.067	171.571.894	351.757.608	210.000.000	4.801.787.569
Beban usaha	3.437.604.817	666.909.269	118.892.192	100.472.275	4.323.878.553
Laba (rugi) usaha	630.853.250	(495.337.375)	232.865.416	109.527.725	477.909.016
Pendapatan (beban) lainnya	(5.170.295)	3.242.590.000	(26.921.630)	-	3.210.498.075
Laba (rugi) sebelum beban yang tidak dapat diatribusikan	625.682.955	2.747.252.625	205.943.786	109.527.725	3.688.407.091
Beban yang tidak dapat diatribusikan					(1.743.052.399)
Laba sebelum beban pajak tangguhan					1.945.354.692
Manfaat pajak tangguhan					27.084.341
Laba tahun berjalan					1.972.439.033
Penghasilan komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya					68.729.423
Laba komprehensif					2.041.168.456
Aset					
Aset segmen	25.220.348.406	20.850.060.148	5.123.394.006	-	51.193.802.560
Aset tidak dapat dialokasi	-	-	-	-	1.045.574.440
Total aset	25.220.348.406	20.850.060.148	5.123.394.006	-	52.239.377.000
Liabilitas					
Liabilitas segmen	680.413.340	1.463.707.422	1.990.518.214	-	4.134.638.976
Liabilitas tidak dapat dialokasi	-	-	-	-	12.369.576.818
Total liabilitas	680.413.340	1.463.707.422	1.990.518.214	-	16.504.215.794

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

	31 Desember 2018		
	Hotel 88 (Bekasi)	Properti investasi	Total
Pendapatan departemental	3.490.807.702	789.722.225	4.280.529.927
Beban departemental	1.282.642.639	692.855.586	1.975.498.225
Laba kotor	2.208.165.063	96.866.639	2.305.031.702
Beban usaha	2.608.011.081	220.196.591	2.828.207.672
Rugi usaha	(399.846.018)	(123.329.952)	(523.175.970)
Beban lainnya	(241.179.130)	-	(241.179.130)
Rugi sebelum beban yang tidak dapat diatribusikan	(641.025.148)	(123.329.952)	(764.355.100)
Beban yang tidak dapat diatribusikan			(3.271.697.443)
Rugi sebelum beban pajak tangguhan			(4.036.052.543)
Manfaat pajak tangguhan			74.176.967
Rugi tahun berjalan			(3.961.875.576)
Penghasilan komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya			7.440.033
Rugi komprehensif			(3.954.435.543)
Aset			
Aset segmen	26.961.403.804	24.483.017.228	51.444.421.032
Aset tidak dapat dialokasi	-	-	-
Total aset	26.961.403.804	24.483.017.228	51.444.421.032
Liabilitas			
Liabilitas segmen	1.545.725.641	2.433.142.937	3.978.868.578
Liabilitas tidak dapat dialokasi	-	-	13.771.559.704
Total liabilitas	1.545.725.641	2.433.142.937	17.750.428.282

24. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Tingkat probabilitas risiko yang sangat potensial terjadi dari instrumen keuangan Perusahaan adalah risiko pasar (yaitu risiko tingkat suku bunga), risiko kredit dan risiko likuiditas. Kebijakan akan pentingnya mengelola tingkat risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangkan beberapa parameter perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia. Direksi Perusahaan menelaah dan menyetujui kebijakan risiko yang mencakup toleransi risiko dalam strategi mengelola risiko-risiko yang dirangkum di bawah ini.

Risiko Pasar

Risiko pasar merupakan risiko yang terutama disebabkan karena perubahan harga pasar. Perusahaan dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga.

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko terhadap tingkat suku bunga merupakan risiko nilai wajar atau arus kas masa datang dari instrumen keuangan yang berfluktuasi akibat perubahan tingkat suku bunga pasar. Eksposur Perusahaan yang terpengaruh tingkat suku bunga terutama terkait pada utang bank jangka panjang dan utang pembiayaan konsumen.

Perusahaan memonitor secara ketat fluktuasi suku bunga pasar dan ekspektasi pasar sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Perusahaan secara tepat waktu. Manajemen tidak menganggap perlunya melakukan *swap* suku bunga saat ini.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Pasar (lanjutan)

Risiko Tingkat Suku Bunga (lanjutan)

Tabel berikut adalah nilai tercatat, berdasarkan jatuh temponya, atas liabilitas keuangan Perusahaan yang terkait risiko tingkat suku bunga pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018:

	31 Desember 2019						Total
	Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo Lebih dari Tahun Kelima	
Liabilitas							
Utang bank							
jangka panjang	11% - 12,50%	1.621.719.498	1.818.368.115	2.038.862.210	2.286.093.272	4.781.705.255	12.546.748.350
Utang pembiayaan Konsumen	12,60%	629.342.727	713.372.080	647.803.407	-	-	1.990.518.214
	31 Desember 2018						
	Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo Lebih dari Tahun Kelima	Total
Liabilitas							
Utang bank							
jangka panjang	11% - 12,50%	1.446.337.575	1.621.719.498	1.818.368.115	2.038.862.210	7.067.798.527	13.993.085.925

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko dalam hal pihak ketiga tidak akan memenuhi liabilitasnya berdasarkan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan, yang menyebabkan kerugian keuangan. Perusahaan dihadapkan pada risiko kredit dari kegiatan operasi dan dari aktivitas pendanaan, termasuk deposito pada bank, transaksi valuta asing, dan instrumen keuangan lainnya. Risiko kredit terutama berasal dari bank, piutang usaha dari pelanggan dan piutang lain-lain.

Risiko kredit yang berasal dari piutang usaha dikelola oleh manajemen Perusahaan sesuai dengan kebijakan, prosedur, dan pengendalian dari Perusahaan yang berhubungan dengan pengelolaan risiko kredit pelanggan. Batasan kredit ditentukan untuk semua pelanggan berdasarkan kriteria penilaian secara internal. Saldo piutang pelanggan dan piutang lain-lain dimonitor secara teratur oleh manajemen Perusahaan.

Risiko kredit yang berasal dari bank dikelola oleh manajemen Perusahaan dengan menilai kredibilitas pihak-pihak yang akan menerima penempatan dana dari Perusahaan.

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai maksimum kredit yang dihadapi oleh Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018:

	2019	2018
Bank	1.953.288.555	932.722.451
Piutang usaha	291.853.558	53.502.091
Piutang lain-lain	1.500.000	-
Total	2.246.642.113	986.224.542

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Kredit (lanjutan)

Perusahaan melakukan hubungan usaha dengan pihak-pihak yang diakui dan kredibel. Perusahaan memiliki kebijakan untuk semua pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Sebagai tambahan jumlah piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi risiko penurunan nilai piutang.

Tabel berikut ini menunjukkan eksposur maksimum risiko kredit untuk komponen-komponen dalam laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018:

	2019	2018
Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	2.093.310.436	937.650.650
Telah jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	153.331.677	48.573.892
Total	2.246.642.113	986.224.542

Risiko Likuiditas

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

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

Tabel di bawah merupakan profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018:

	31 Desember 2019			Total
	Di bawah 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai dengan 5 tahun	Lebih dari 5 tahun	
Liabilitas				
Utang usaha - pihak ketiga	151.334.284	-	-	151.334.284
Utang lain-lain - pihak ketiga	17.419.123	-	-	17.419.123
Beban masih harus dibayar	144.879.436	-	-	144.879.436
Utang bank jangka panjang	2.980.883.446	11.923.533.783	2.359.641.301	17.264.058.530
Utang pembiayaan konsumen	759.744.000	1.367.161.900	-	2.126.905.900
Utang pembelian aset tetap	-	68.025.000	-	68.025.000
Total liabilitas	4.054.260.289	13.358.720.683	2.359.641.301	19.772.622.273
	31 Desember 2018			
	Di bawah 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai dengan 5 tahun	Lebih dari 5 tahun	Total
Liabilitas				
Utang usaha - pihak ketiga	164.923.605	-	-	164.923.605
Utang lain-lain - pihak ketiga	15.524.999	-	-	15.524.999
Beban masih harus dibayar	256.088.879	-	-	256.088.879
Utang bank jangka panjang	2.980.883.446	11.923.533.783	5.340.524.747	20.244.941.976
Utang pembelian aset tetap	1.088.775.000	-	-	1.088.775.000
Utang pihak berelasi	1.249.903.002	-	-	1.249.903.002
Total liabilitas	5.756.098.931	11.923.533.783	5.340.524.747	23.020.157.461

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

PENGELOLAAN MODAL

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan peringkat kredit yang tinggi dan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham. Perusahaan tidak diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat modal tertentu.

Manajemen Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat memilih menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru.

Tidak ada perubahan yang dibuat dalam tujuan, kebijakan, atau proses selama periode yang disajikan.

Kebijakan Perusahaan adalah untuk menjaga rasio modal yang sehat dalam rangka untuk mengamankan pembiayaan pada biaya yang wajar.

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Perusahaan mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (*gearing ratio*) yang dihitung melalui pembagian antara utang bersih dengan modal. Utang bersih adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan dikurangi dengan jumlah kas dan bank, sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, perhitungan rasio tersebut adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Total liabilitas	16.504.215.794	17.750.428.282
Dikurangi kas dan bank	1.967.186.253	951.553.601
Utang bersih	14.537.029.541	16.798.874.681
Total ekuitas	35.735.161.206	33.693.992.750
Rasio utang terhadap modal	0,41	0,50

25. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar instrumen keuangan Perusahaan yang tercatat dalam laporan keuangan:

	31 Desember 2019	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
ASET KEUANGAN		
Aset yang diklasifikasikan sebagai pinjaman dan piutang		
Kas dan bank	1.967.186.253	1.967.186.253
Piutang usaha - pihak ketiga	291.853.558	291.853.558
Piutang lain-lain	1.500.000	1.500.000
Total Aset Keuangan	2.260.539.811	2.260.539.811
LIABILITAS KEUANGAN		
Liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi		
Utang usaha - pihak ketiga	151.334.284	151.334.284
Utang lain-lain - pihak ketiga	17.419.123	17.419.123
Beban masih harus dibayar	144.879.436	144.879.436
Utang pembiayaan konsumen	1.990.518.214	1.990.518.214
Utang bank jangka panjang	12.546.748.350	12.546.748.350
Utang pembelian aset tetap	68.025.000	68.025.000
Total Liabilitas Keuangan	14.918.924.407	14.918.924.407

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

	31 Desember 2018	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
ASET KEUANGAN		
Aset yang diklasifikasikan sebagai pinjaman dan piutang		
Kas dan bank	951.553.601	951.553.601
Piutang usaha - pihak ketiga	53.502.091	53.502.091
Total Aset Keuangan	1.005.055.692	1.005.055.692
LIABILITAS KEUANGAN		
Liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi		
Utang usaha - pihak ketiga	164.923.605	164.923.605
Utang lain-lain - pihak ketiga	15.524.999	15.524.999
Beban masih harus dibayar	256.088.879	256.088.879
Utang pihak berelasi	1.249.903.002	1.249.903.002
Utang bank jangka panjang	13.993.085.925	13.993.085.925
Utang pembelian aset tetap	1.088.775.000	1.088.775.000
Total Liabilitas Keuangan	16.768.301.410	16.768.301.410

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar masing-masing kelompok dari instrumen keuangan Perusahaan:

1. Nilai wajar kas dan bank, piutang usaha - pihak ketiga, piutang lain-lain, utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, dan beban masih harus dibayar mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek dan akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan.
2. Nilai tercatat utang bank jangka panjang dan utang pembiayaan konsumen mendekati nilai wajarnya karena suku bunga mengambang dari instrumen keuangan ini tergantung penyesuaian oleh pihak bank dan pembiayaan konsumen diterima.
3. Nilai wajar utang pihak berelasi dan utang pembelian aset tetap dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal.

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

Perusahaan menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

- Level 1: Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.
- Level 2: Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, di mana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Level 3: Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, di mana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar tidak dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.

26. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN LAPORAN ARUS KAS

- a. Aktivitas pendanaan dan investasi non-kas yang signifikan

	2019	2018
Perolehan aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen	1.909.670.000	-
Penambahan uang muka pembelian aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen	213.325.000	-
Amortisasi biaya provisi yang belum diamortisasi	48.326.163	48.773.181
Konversi utang pihak berelasi ke modal	-	20.000.000.000

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN LAPORAN ARUS KAS (lanjutan)

b. Rekonsiliasi utang bersih

	Utang pembiayaan konsumen	Utang bank jangka Panjang	Utang pihak berelasi
Pinjaman bersih pada 1 Januari 2018	-	26.881.236.210	7.729.726.948
Arus kas	-	(13.176.221.160)	13.520.176.054
Non kas	-	48.773.181	(20.000.000.000)
Pinjaman bersih pada 31 Desember 2018	-	13.753.788.231	1.249.903.002
Arus kas	(132.476.786)	(1.446.337.576)	(1.249.903.002)
Non kas	2.122.995.000	48.326.163	-
Pinjaman bersih pada 31 Desember 2019	1.990.518.214	12.355.776.818	-

27. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING

Perjanjian Pengelolaan Hotel

Berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Hotel antara Perusahaan dengan PT Waringin Delapan Delapan (Waringin) tanggal 8 Oktober 2013, Perusahaan menyerahkan pengelolaan D'Esta Hotel 88 kepada Waringin sesuai standar operasional hotel yang dikelola oleh Waringin.

Atas pengelolaan hotel oleh waringin, beban-beban yang harus ditanggung adalah sebagai berikut:

1. Beban promosi bersama sebesar 1% dari pendapatan kamar.
2. Beban pemesanan kamar sebesar Rp10.000 per kamar untuk setiap pemesanan kamar melalui kantor pusat Hotel 88 Grup yang dimiliki Waringin.
3. *Basic fee* sebesar 1% dari total pendapatan.
4. *Incentive fee* sebesar:
 - a. 5% dari *Gross Operating Profit* (GOP) bila GOP lebih kecil dari 50%.
 - b. 6% dari GOP bila GOP sama dengan atau lebih besar dari 50% tetapi lebih kecil atau sama dengan 60%
 - c. 7% dari GOP bila GOP lebih besar dari 60%.

Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani dan akan jatuh tempo untuk jangka waktu 10 tahun terhitung sejak bangunan hotel diserahkan kepada Waringin sebagai pengelola. Tanggal penyerahan bangunan hotel kepada Waringin sebagai pengelola pada tanggal 26 April 2018, sehingga perjanjian ini akan berlaku sampai dengan tanggal 26 April 2028. Namun Perusahaan maupun Waringin memiliki opsi untuk meninjau jangka waktu perjanjian ini sesudah perjanjian ini berlangsung selama 5 tahun dengan mengajukan secara tertulis paling lambat 6 bulan sebelumnya.

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, beban-beban yang ditanggung Perusahaan masing-masing sebesar Rp 221.642.578 dan Rp 94.653.622, diakui sebagai beban jasa manajemen sebagai bagian dari Beban Pokok Pendapatan Hotel (Catatan 20).

28. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN KEUANGAN

Penawaran Umum Efek

Pada tanggal 28 Februari 2020, Perusahaan memperoleh Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran No. S-82/D.04/2020 dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham kepada masyarakat sebanyak 200.000.000 lembar saham biasa dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran Rp 120 per saham. Pada tanggal 9 Maret 2020, Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI).