

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2022
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
SERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2022
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
SERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

DAFTAR ISI

	Halaman
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 3
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian.....	5
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6
Laporan Arus Kas Konsolidasian.....	8
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian.....	9 - 82
Lampiran.....	83 - 86



PT ESTA MULTI USAHA Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2022 SERTA
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini:

- Nama** : Melvin Wangkar
Alamat kantor : PT Esta Multi Usaha Tbk

Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersil Sektor II Blok AH.2/7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten.

Alamat Rumah : De Park Cluster Cajuputi Blok AB 1 No. 8, Pagedangan, Tangerang
Telepon : 021-80634569
Jabatan : Direktur Utama
- Nama** : Suryanto Witono
Alamat kantor : PT Esta Multi Usaha Tbk

Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersil Sektor II Blok AH2/7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten.

Alamat Rumah : Jl. Villa Tomang Mas Blok E Kav. 4, RT 004 RW 011, Kebon Jeruk, Jakarta Barat
Telepon : 021-80634569
Jabatan : Direktur

menyatakan bahwa:

- Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Esta Multi Usaha Tbk dan entitas anaknya ("Grup");
- Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan standar akuntansi keuangan di Indonesia;
- Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan
- Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Grup.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Atas nama dan mewakili Direksi



Melvin Wangkar
Direktur Utama

Suryanto Witono
Direktur

Tangerang Selatan, 30 Maret 2023

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00320/2.1051/AU.1/05/0929-1/1/III/2023

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi

PT ESTA MULTI USAHA Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Esta Multi Usaha Tbk dan entitas anaknya ("Grup") yang terdiri atas laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atau laporan keuangan konsolidasian, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Grup tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan, dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan standar akuntansi keuangan di Indonesia.

Basis opini

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

Hal audit utama

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

Hal audit utama yang teridentifikasi dalam audit kami diuraikan sebagai berikut:

Pengakuan pendapatan

Lihat Catatan 2q dan 22 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, pendapatan hotel dan sewa kendaraan masing-masing sebesar Rp34.743.586.504 dan Rp6.368.700.000 atau 79,83% dan 14,63% dari total pendapatan neto Grup. Pendapatan hotel terdiri atas pendapatan kamar dan penjualan makanan dan minuman. Pendapatan kamar merupakan bisnis utama Grup dan transaksi signifikan yang berdampak langsung terhadap profitabilitas Grup.

Grup mengakui pendapatan dari kamar pada saat jasa telah diberikan atau tamu telah menempati kamar. Penjualan makanan dan minuman diakui bila risiko dan manfaat yang signifikan telah berpindah kepada pembeli.

Pendapatan sewa kendaraan diakui sebagai sewa operasi sesuai dengan periode yang sudah berjalan pada tahun yang bersangkutan. Pendapatan yang telah diterima 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.

Halaman 2**Hal audit utama (lanjutan)**Pengakuan pendapatan (lanjutan)

Kami mengidentifikasi pengakuan pendapatan sebagai hal audit utama karena pendapatan adalah salah satu indikator utama dalam penilaian kinerja Grup, sehingga memiliki risiko bawaan atas manipulasi saat maupun jumlah dan waktu pendapatan yang diakui oleh manajemen untuk mencapai target atau ekspektasi tertentu.

Kami telah melakukan prosedur audit berikut ini untuk merespons hal audit utama di atas:

- Memperbarui pemahaman kami atas kebijakan pengakuan pendapatan Grup, proses pendapatan, dan pengendalian atas pengakuan dan pengukuran pendapatan;
- Membandingkan, berdasarkan uji petik, transaksi pendapatan yang tercatat selama tahun berjalan dengan dokumen pendukung yang relevan dan menilai apakah pendapatan tersebut telah diakui sesuai dengan kebijakan pengakuan pendapatan Grup;
- Melakukan uji petik berdasarkan sampel atas penerimaan kas dari transaksi pendapatan selama tahun berjalan apakah memenuhi asersi keberadaan dan keterjadian;
- Melakukan reviu atas perjanjian sewa berdasarkan uji petik, untuk memahami ketentuan-ketentuan yang berlaku dan melakukan evaluasi kesesuaian pengakuan, pengukuran dan penyajian pendapatan yang mengacu pada persyaratan standar akuntansi yang berlaku;
- Membandingkan, berdasarkan uji petik, transaksi pisah batas pendapatan yang tercatat sebelum dan sesudah tutup buku dengan dokumen yang relevan untuk menentukan apakah pendapatan tersebut telah diakui pada periode pelaporan yang tepat.
- Kami menilai apakah pengungkapan atas laporan keuangan konsolidasian konsisten dengan persyaratan standar akuntansi keuangan di Indonesia.

Informasi lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri atas informasi yang tercantum dalam laporan tahunan pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, tetapi tidak mencantumkan laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

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

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

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

Halaman 3**Tanggung jawab manajemen dan pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola terhadap laporan keuangan konsolidasian**

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

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

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

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian

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

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

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

Halaman 4**Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)**

- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Perusahaan untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi dan pelaksanaan audit Grup. Kami bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

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

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan kepada publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi atas pengomunikasian hal tersebut diperkirakan akan lebih mendatangkan kerugian dibandingkan manfaat bagi kepentingan publik.

KOSASIH, NURDIYAMAN, MULYADI, TJAHJO & REKAN

Drs. Emanuel Handojo Pranadjaja, CA, CPA
Nomor Registrasi Akuntan Publik AP.0929
30 Maret 2023



**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	31 Desember 2022	Disajikan Kembali - Catatan 31	
			31 Desember 2021	1 Januari 2021/ 31 Desember 2020
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan setara kas	5,9a,27	16.277.912.186	27.649.205.114	31.179.735.436
Piutang usaha				
Pihak ketiga	6,27	341.115.255	421.629.323	476.009.437
Pihak berelasi	9b	13.000.000	234.000.000	210.000.000
Piutang lain-lain - pihak berelasi		-	-	267.735.082
Persediaan	7	319.645.555	233.898.959	255.307.428
Uang muka dan beban dibayar di muka	8	2.439.163.577	200.471.648	171.962.625
Pajak dibayar di muka	15a	298.548.113	330.883.331	443.813.206
Total Aset Lancar		19.689.384.686	29.070.088.375	33.004.563.214
ASET TIDAK LANCAR				
Investasi pada saham	10	6.982.500.000	4.189.400.000	4.189.400.000
	11,17, 18,23, 24a	196.734.705.800	201.310.177.991	213.368.845.377
Aset tetap - neto	12,17, 22,23	21.900.525.635	34.290.363.243	28.913.729.793
Properti investasi - neto	15d	62.137.785	58.310.185	73.750.037
Aset pajak tangguhan				
Total Aset Tidak Lancar		225.679.869.220	239.848.251.419	246.545.725.207
TOTAL ASET		245.369.253.906	268.918.339.794	279.550.288.421

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

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	Disajikan kembali - catatan 31		
		31 Desember 2022	31 Desember 2021	1 Januari 2021/ 31 Desember 2020
LIABILITAS DAN EKUITAS NETO				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang bank jangka pendek		-	-	1.690.407.573
Utang usaha - pihak ketiga	13,28	741.123.469	666.722.890	489.547.973
Utang lain - lain	28			
Pihak ketiga		133.087.576	118.402.615	157.467.752
Pihak berelasi		2.620.825.527	3.435.345.732	
Beban akrual	14,28	1.666.036.338	1.538.322.605	1.272.742.860
Utang pajak	15b	397.110.053	865.893.019	290.718.017
Pendapatan diterima dimuka jangka pendek	9c,16	2.131.721.720	1.535.199.578	1.568.284.693
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				
Utang bank	11,12,17,28	7.227.138.566	16.941.538.173	19.354.197.749
Utang pembiayaan konsumen	11,18,28	2.029.544.726	1.965.169.662	1.262.383.289
Total Liabilitas Jangka Pendek		16.946.587.975	27.066.594.274	26.085.749.906
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				
Utang bank	11,12,17,28	78.195.609.621	91.305.893.245	104.769.719.856
Utang pembiayaan konsumen	11,18,28	2.456.506.190	1.293.601.078	1.415.479.015
Pendapatan diterima dimuka jangka panjang	9c,16	3.646.724.084	4.471.585.189	5.257.418.518
Liabilitas imbalan kerja karyawan	19	205.377.408	189.600.996	145.000.980
Utang pembelian aset tetap	27	654.012.000	681.100.000	804.750.000
Liabilitas pajak tangguhan	15d	7.538.970	19.894.824	-
Total Liabilitas Jangka Panjang		85.165.768.273	97.961.675.332	112.392.368.369
Total Liabilitas		102.112.356.248	125.028.269.606	138.478.118.275

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

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	Disajikan Kembali - Catatan 31		
		31 Desember 2022	31 Desember 2021	1 Januari 2021/ 31 Desember 2020
EKUITAS - NETO				
EKUITAS - NETO YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK PERUSAHAAN				
Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham				
Modal dasar - 8.116.923.076 saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan 1.688.880.000 saham pada tanggal 31 Desember 2021				
Modal disetor - 2.229.230.769 saham pada tanggal 31 Desember 2022				
dan 630.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2021	20	222.923.076.900	63.000.000.000	63.000.000.000
Tambahan modal disetor	21	(77.452.547.894)	4.293.790.119	4.293.790.119
Proforma modal yang berasal dari transaksi restrukturisasi entitas sepengendali		-	82.004.955.506	79.784.088.758
Defisit		(2.237.995.391)	(5.434.309.996)	(6.030.649.053)
EKUITAS - NETO YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK PERUSAHAAN		143.232.533.615	143.864.435.629	141.047.229.824
KEPENTINGAN NONPENGENDALI		24.364.043	25.634.559	24.940.322
TOTAL EKUITAS - NETO		143.256.897.658	143.890.070.188	141.072.170.146
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO		245.369.253.906	268.918.339.794	279.550.288.421

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

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
PENDAPATAN	9d,12,22	43.520.658.722	35.563.489.270
BEBAN POKOK PENDAPATAN	11,12,23	16.399.422.580	12.295.652.014
LABA KOTOR		27.121.236.142	23.267.837.256
BEBAN USAHA			
Beban umum dan administrasi	11,19,24a	21.440.496.669	19.604.200.226
Beban peralatan, pemeliharaan, dan energi	24b	3.738.388.439	3.036.401.424
Beban pemasaran	24c	574.397.612	379.349.269
Total Beban Usaha		25.753.282.720	23.019.950.919
LABA (RUGI) USAHA		1.367.953.422	247.886.337
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN			
Laba penjualan properti investasi	12	2.589.778.176	5.799.168.127
Pendapatan keuangan		2.018.846.107	2.829.965.751
Laba penjualan aset tetap	11	144.536.458	5.870.565.889
Beban keuangan		(9.802.431.297)	(12.291.891.175)
Rugi Selisih kurs			(260.232)
Lain-lain neto		3.340.009.049	369.463.157
Total pendapatan (beban) lain - lain neto		(1.709.261.507)	2.577.011.517
LABA (RUGI) SEBELUM MANFAAT PAJAK PENGHASILAN		(341.308.085)	2.824.897.854
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN			
Kini	15c	(315.516.276)	-
Tanggungan	15d	23.749.579	(29.100.566)
TOTAL BEBAN PAJAK PENGHASILAN		(291.766.697)	(29.100.566)
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN SEBELUM DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA		(633.074.782)	2.795.797.288
Dampak penyesuaian proforma atas laba (rugi) tahun berjalan		3.801.293.518	(2.220.866.746)
LABA TAHUN BERJALAN		3.168.218.736	574.930.542
PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya:			
Pengukuran kembali liabilitas Imbalan kerja karyawan	19	34.391.478	28.336.862
Beban pajak penghasilan terkait		(7.566.125)	(6.234.110)
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF - SETELAH PAJAK		26.825.353	22.102.752
TOTAL LABA KOMPREHENSIF		3.195.044.089	597.033.294

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

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

<u>Catatan</u>	<u>2022</u>	<u>2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)</u>
Laba (rugi) neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:		
Pemilik perusahaan	3.169.489.252	574.236.305
Kepentingan nonpengendali	<u>(1.270.516)</u>	<u>694.237</u>
Total	<u>3.168.218.736</u>	<u>574.930.542</u>
Total laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:		
Pemilik perusahaan	3.195.044.089	597.033.294
Kepentingan nonpengendali	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>3.195.044.089</u>	<u>597.033.294</u>
LABA PER SAHAM DASAR	<u>2,21</u>	<u>0,91</u>

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

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN-NETO
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

		<u>Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Perusahaan</u>						
Catatan	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambah Modal Disetor - neto	Proforma Modal	Defisit	Total	Kepentingan Nonpengendali	Total Ekuitas	
Saldo 1 Januari 2021/ 31 Desember 2020 (Sebelum disajikan kembali)	31	63.000.000.000	1.741.249.038	-	(6.099.093.499)	58.642.155.539	-	58.642.155.539
Dampak penerapan PSAK 38	31	-	2.552.541.081	79.784.088.758	68.444.446	82.405.074.285	24.940.322	82.430.014.607
Saldo 1 Januari 2021/ 31 Desember 2020 (Setelah disajikan kembali)		63.000.000.000	4.293.790.119	79.784.088.758	(6.030.649.053)	141.047.229.824	24.940.322	141.072.170.146
Laba neto tahun berjalan		-	-	-	574.236.305	574.236.305	694.237	574.930.542
Efek penyesuaian proforma tahun berjalan		-	-	2.220.866.748		2.220.866.748	-	2.220.866.748
Penghasilan komprehensif lain: Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	19	-	-	-	28.336.862	28.336.862	-	28.336.862
Beban pajak penghasilan terkait		-	-	-	(6.234.110)	(6.234.110)	-	(6.234.110)
Saldo 31 Desember 2021 (Disajikan kembali)		63.000.000.000	4.293.790.119	82.004.955.506	(5.434.309.996)	143.864.435.629	25.634.559	143.890.070.188

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

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

<u>Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Perusahaan</u>								
	<u>Catatan</u>	<u>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</u>	<u>Tambahan Modal Disetor - neto</u>	<u>Proforma Modal</u>	<u>Defisit</u>	<u>Total</u>	<u>Kepentingan Nonpengendali</u>	<u>Total Ekuitas</u>
Saldo 1 Januari 2022 (Disajikan kembali)	31	63.000.000.000	4.293.790.119	82.004.955.506	(5.434.309.996)	143.864.435.629	25.634.559	143.890.070.188
Laba neto tahun berjalan		-	-	-	3.169.489.252	3.169.489.252	(1.270.516)	3.168.218.736
Efek penyesuaian proforma tahun berjalan		-	-	(3.801.293.518)	-	(3.801.293.518)	-	(3.801.293.518)
Akuisisi entitas sepengendali		159.923.076.900	-	(78.203.661.987)	-	81.719.414.913	-	81.719.414.913
Selisih nilai transaksi restrukturisasi dengan entitas sepengendali		-	(81.746.338.013)	-	-	(81.746.338.013)	-	(81.746.338.013)
Penghasilan komprehensif lain: Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	19	-	-	-	34.391.478	34.391.478	-	34.391.478
Beban pajak penghasilan terkait		-	-	-	(7.566.125)	(7.566.125)	-	(7.566.125)
Saldo 31 Desember 2022		<u>222.923.076.900</u>	<u>(77.452.547.894)</u>	<u>-</u>	<u>(2.237.995.391)</u>	<u>143.232.533.615</u>	<u>24.364.043</u>	<u>143.256.897.658</u>

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

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari pelanggan		43.593.833.827	34.774.950.940
Penerimaan dari penghasilan keuangan		2.018.846.107	2.829.965.751
Pembayaran untuk beban keuangan		(9.802.431.297)	(12.282.163.865)
Pembayaran kepada karyawan	21,22	(8.657.840.932)	(6.839.510.373)
Pembayaran kepada pemasok	22	(8.508.623.770)	(5.743.664.270)
Pembayaran beban usaha dan kegiatan operasional lainnya		(11.469.066.396)	(5.833.030.718)
Pembayaran pajak penghasilan		(1.164.441.131)	(621.601.348)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi		6.010.276.408	6.284.946.117
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Penjualan properti investasi	10	13.500.000.000	9.988.562.204
Perolehan aset tetap	9	(3.211.109.060)	(1.796.496.870)
Penambahan uang muka pembelian aset tetap		(2.159.233.251)	(123.650.000)
Penambahan (pembayaran) utang pembelian aset tetap		(27.088.000)	-
Penjualan aset tetap	9	-	10.926.117.546
Penambahan properti investasi	10	-	(11.319.790.000)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Investasi		8.102.569.689	7.674.742.880
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Pembayaran untuk utang bank jangka panjang		(22.925.636.101)	(25.069.915.578)
Pembayaran utang pembiayaan konsumen		(2.531.579.824)	(1.570.303.741)
Akuisisi entitas anak		(26.923.100)	
Penambahan utang bank jangka panjang		-	9.150.000.000
Arus Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		(25.484.139.025)	(17.490.219.319)
(PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS		(11.371.292.928)	(3.530.530.322)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		27.649.205.114	31.179.735.436
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		16.277.912.186	27.649.205.114

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan 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. Grup 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.

Anggaran Dasar Entitas Induk telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir diaktakan dengan Akta Notaris No. 12 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 4 Agustus 2022 mengenai peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor melalui Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I ("PMHMETD I"). Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan No. AHU-0062833.AH.01.02 Tahun 2022.

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 akhir Perusahaan adalah PT Esta Utama Corpora.

b. Penawaran Umum Saham Perusahaan dan Aksi Korporasi Lainnya

Penawaran Umum Perdana Saham

Pada tanggal 28 Februari 2020, Grup 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 Rp100 per saham dan harga penawaran Rp120 per saham.

Saham-saham tersebut seluruhnya telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia tanggal 9 Maret 2020. Dana yang diperoleh Grup dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham, setelah dikurangi dengan beban - beban emisi sebesar Rp1.241.249.038 dipergunakan untuk meningkatkan modal kerja, pembangunan hotel, dan peningkatan jumlah kendaraan (Catatan 21).

Right Issue

Grup telah menerima Surat Pernyataan Efektif dari Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal atas nama Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dengan surat No. S-92/D.04/2022 tanggal 9 Juni 2022 untuk melakukan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I ("PMHMETD I") sebanyak 1.599.230.769 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan harga penawaran Rp100 per saham (Catatan 20).

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Grup

Entitas Anak, dimana Grup memiliki pengendalian secara langsung memiliki setidaknya 50% hak suara, adalah sebagai berikut:

Entitas Anak	Jenis Bisnis	Lokasi	Persentase Kepemilikan	Mulai beroperasi secara komersil	Total Aset
PT Esta Prima Investama	Perhotelan	Tangerang	99,97%	2009	183.796.385.732

PT Esta Prima Investama (EPI)

PT Esta Prima Investama ("EPI") didirikan berdasarkan akta Notaris No. 7 tanggal 3 Juni 2009 dari Kun Hidayat, SH., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-34453.AH.01.01.TH.2009.

Anggaran Dasar PT Esta Prima Investasi ("EPI") telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 28 tanggal 3 Agustus 2022 dari Desra Natasha WN, SH., MH., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan, mengenai penambahan bidang usaha EPI. Perubahan tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-0055914.AH.01.02 Tahun 2022 tanggal 8 Agustus 2022.

EPI berkedudukan di Wisma D'Esta, Komplek Komersil Sektor II Blok AH / 7A, BSD, Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan. EPI memulai kegiatan komersialnya pada tahun 2009.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar EPI, kegiatan utama EPI adalah bidang perdagangan besar atas dasar balas jasa atau kontrak, aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi mobil, bus, truk dan sejenisnya, real estate yang dimiliki sendiri atau disewa dan penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum hotel bintang dua dan tiga.

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn nomor 89 tanggal 30 Maret 2022 susunan Dewan Komisaris dan Direksi Grup pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

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

Direksi

Direktur Utama : Melvin Wangkar
Direktur : Suryanto Witono

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan (lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris Syarifudin S.H., nomor 17 tanggal 25 Agustus 2021 susunan Dewan Komisaris dan Direksi Grup pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Lukman Nelam
Komisaris Independen	: Drs. Alkie Samuel Sutandra
Komisaris	: Rony Harianto

Direksi

Direktur Utama	: Melvin Wangkar
Direktur	: Suryanto Witono

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

Pada tanggal 6 Januari 2021, berdasarkan Surat Ketetapan Grup No. 001/EMU/S.KET/I/2021, Grup memberhentikan dengan hormat Aldy Abdurrachman Saleh serta menunjuk Suryanto Witono sebagai Sekretaris Grup.

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

Ketua Komite Audit	: Drs. Alkie Samuel Sutandra
Anggota Komite	: Sandi Komarudin
Anggota Komite	: Tony Sompotan

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

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup dan Entitas Anaknya (secara kolektif disebut "Grup") memiliki masing-masing sejumlah 11 karyawan tetap (tidak diaudit).

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Grup, yang diwakili oleh Direksi, bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh manajemen Grup pada tanggal 30 Maret 2023.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anaknya disusun berdasarkan standar akuntansi keuangan di Indonesia (SAK), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) serta peraturan regulator pasar modal untuk entitas yang berada di bawah pengawasannya.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, kecuali bagi penerapan beberapa SAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam catatan-catatan terkait atas laporan keuangan konsolidasian, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2022.

Grup telah menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan dasar bahwa Grup akan terus mempertahankan kelangsungan usaha.

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

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

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian 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 Grup. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area dimana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan di Catatan 3.

b. Amandemen/Penyesuaian Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan sejumlah amendemen/ penyesuaian PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022. Penerapan atas PSAK revisi tidak mengakibatkan perubahan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada tahun berjalan atau tahun-tahun sebelumnya.

- PSAK 73 (Amendemen), "Sewa": Konsensi sewa terkait Covid-19 setelah 30 Juni 2021

Amendemen tersebut memperpanjang kebijakan praktis konsesi sewa terkait Covid-19 dimana segala bentuk pengurangan pembayaran sewa hanya memengaruhi pembayaran sewa pada atau sebelum tanggal 30 Juni 2022.

- PSAK 22 (Amendemen), "Kombinasi Bisnis": Referensi ke Kerangka Konseptual

Amendemen PSAK 22 ini mengklarifikasi interaksi antara PSAK 22, PSAK 57, ISAK 30 dan Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan tanpa mengubah persyaratan akuntansi untuk kombinasi bisnis.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

b. Amandemen/Penyesuaian Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan (lanjutan)

- PSAK 57 (Amendemen) “Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi”: Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak

Amendemen ini mengklarifikasi biaya untuk memenuhi suatu kontrak dalam kaitannya dalam menentukan apakah suatu kontrak merupakan kontrak memberatkan.

Amendemen PSAK 57 mengatur bahwa biaya untuk memenuhi kontrak terdiri dari biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak. Biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak terdiri dari biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut (misalnya tenaga kerja langsung atau material) dan alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak (misalnya alokasi biaya penyusutan atas aset tetap yang digunakan dalam memenuhi kontrak tersebut).

- PSAK 71 (Penyesuaian Tahunan 2020), “Instrumen Keuangan”

PSAK 71 (Penyesuaian 2020) mengklarifikasi *fee* (imbalan) yang diakui oleh peminjam terkait penghentian pengakuan liabilitas keuangan. Dalam menentukan *fee* (imbalan) yang dibayarkan setelah dikurangi *fee* (imbalan) yang diterima, peminjam hanya memasukkan *fee* (imbalan) yang dibayarkan atau diterima antara peminjam dan pemberi pinjaman, termasuk *fee* (imbalan) yang dibayar atau diterima baik peminjam atau pemberi pinjaman atas nama pihak lain.

- PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020), “Sewa”

PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020) menghilangkan dari contoh ilustrasi penggantian biaya properti sewaan dari pesewa untuk mengatasi potensi kebingungan terkait perlakuan insentif sewa yang mungkin timbul karena bagaimana insentif sewa diilustrasikan dalam contoh tersebut.

c. Klasifikasi Lancar/Jangka Pendek dan Tidak Lancar/Jangka Panjang

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

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

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan jangka pendek bila:

- i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv) tidak ada hak tanpa syarat untuk 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 tidak lancar dan liabilitas jangka panjang.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan konsolidasian Grup dan entitas-entitas yang dikendalikan secara langsung oleh Perusahaan.

Laporan keuangan konsolidasian Entitas Anak disusun dengan periode pelaporan yang sama dengan Grup. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh Perusahaan, kecuali dinyatakan lain.

Entitas Anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Perusahaan memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal Perusahaan kehilangan pengendalian. Pengendalian dianggap ada ketika Perusahaan memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui Entitas Anak, lebih dari setengah kekuasaan suara entitas.

Secara spesifik, Perusahaan mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- a. Kekuasaan atas *investee* (misal, hak yang ada memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*);
- b. Eksposur atau hak atas imbal hasil variable dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- c. Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Ketika Grup memiliki kurang dari hak suara mayoritas, Grup dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas *investee* tersebut:

- a. Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain;
- b. Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- c. Hak suara dan hak suara potensial Grup.

Perusahaan menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas Entitas Anak dimulai ketika Perusahaan memiliki pengendalian atas Entitas Anak dan berhenti ketika Perusahaan kehilangan pengendalian atas Entitas Anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas Entitas Anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Perusahaan memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Perusahaan menghentikan pengendalian atas Entitas Anak.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham Perusahaan dan pada kepentingan nonpengendali (KNP), walaupun hasil di kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit

Transaksi antar Perusahaan, saldo dan keuntungan serta kerugian yang belum direalisasi dari transaksi antar Grup dieliminasi. Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup juga akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan konsolidasian Entitas Anak agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

Transaksi antar bagian Perusahaan, saldo dan keuntungan serta kerugian yang belum direalisasi dari transaksi antar Grup dieliminasi. Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup juga akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan konsolidasian Entitas Anak agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

Perubahan kepemilikan pada Entitas Anak, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jika Grup kehilangan pengendalian atas Entitas Anak, maka Perusahaan:

- a. Menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas Entitas Anak;
- b. Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- c. Menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- d. Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- e. Mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- f. Mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian; dan
- g. Mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain atau saldo laba, begitu pula menjadi persyaratan jika Grup akan melepas secara langsung aset atau liabilitas yang terkait.

KNP mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset bersih dari Entitas Anak yang tidak dapat diatribusikan, secara langsung maupun tidak langsung, pada Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan.

Transaksi dengan KNP yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian merupakan transaksi ekuitas.

Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam Entitas Anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan kepada pemilik Perusahaan.

e. Instrumen Keuangan

Grup mengklasifikasikan instrumen keuangan menjadi aset keuangan dan liabilitas keuangan. Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menimbulkan aset keuangan pada satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas pada entitas lain.

Klasifikasi

(i) Aset Keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan pada saat pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada (i) biaya perolehan diamortisasi, (ii) nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain (FVOCI), atau (iii) nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL).

Grup mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut dipenuhi:

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

Grup mengklasifikasikan instrumen utang pada FVOCI jika kedua kondisi berikut dipenuhi:

- a. Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- b. Persyaratan kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Agar dapat diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI, aset keuangan harus memiliki arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Pengujian ini dikenal sebagai *solely payment of principal and interest* (SPPI) testing dan dilakukan pada tingkat instrumen.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi (lanjutan)

(i) Aset Keuangan (lanjutan)

Model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan mengacu kepada bagaimana Grup mengelola aset keuangan untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari memperoleh arus kas kontraktual, menjual aset keuangan atau keduanya.

Pada saat pengakuan awal, Grup dapat membuat pilihan yang tidak dapat dibatalkan untuk menyajikan instrumen ekuitas yang bukan dimiliki untuk diperdagangkan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Aset keuangan lainnya yang tidak memenuhi persyaratan untuk diklasifikasikan sebagai aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, diklasifikasikan sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Saat pengakuan awal Grup dapat membuat penetapan yang tidak dapat dibatalkan untuk mengukur aset yang memenuhi persyaratan untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain pada nilai wajar melalui laba rugi, apabila penetapan tersebut mengeliminasi atau secara signifikan mengurangi inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai "*accounting mismatch*").

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

(ii) Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya pada pengakuan awal sebagai (i) liabilitas keuangan diukur pada FVTPL atau (ii) liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan Grup terdiri atas utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, utang bank jangka panjang, beban akrual, utang pembiayaan konsumen, dan utang pembelian aset tetap diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi. Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Pengakuan dan Pengukuran

(i) Aset Keuangan

Klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal tergantung pada karakteristik arus kas kontraktual aset keuangan dan model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan tersebut. Kecuali untuk piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan dan atau saat Grup menerapkan panduan praktis, pada saat pengakuan awal Perusahaan mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada FVTPL, biaya transaksi. Untuk piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan atau ketika Perusahaan menerapkan panduan praktis, diukur sesuai harga transaksi seperti yang didefinisikan dalam PSAK 72.

Agar dapat diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI, aset keuangan harus memiliki arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Pengujian ini dikenal sebagai SPPI testing dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Perusahaan dalam mengelola aset keuangan mengacu kepada bagaimana Perusahaan mengelola aset keuangan untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari memperoleh arus kas kontraktual, menjual aset keuangan atau keduanya.

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

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi (lanjutan)

Pengukuran aset keuangan tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

(a) Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi setelah pengakuan awal diukur menggunakan metode suku bunga efektif dan merupakan subjek penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba rugi saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau mengalami penurunan nilai. 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.

(ii) Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman, atau sebagai derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, jika sesuai.

Semua liabilitas keuangan pada awalnya diakui pada nilai wajar, dan untuk pinjaman sebesar pinjaman yang diterima setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Instrumen keuangan yang diterbitkan atau komponen dari instrumen keuangan tersebut, yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan lain-lain, jika substansi perjanjian kontraktual mengharuskan Grup untuk menyerahkan kas atau aset keuangan lain kepada pemegang instrumen keuangan, atau jika liabilitas tersebut diselesaikan tidak melalui penukaran kas atau aset keuangan lain atau saham sendiri yang jumlahnya tetap atau telah ditetapkan.

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

Pengukuran liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

(a) Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian hingga liabilitas dihentikan pengakuannya melalui proses amortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskon atau premi pada perolehan awal dan biaya yang merupakan bagian integral dari suku bunga efektif. Amortisasi metode suku bunga efektif diakui sebagai biaya pendanaan pada laporan laba rugi. Kategori ini umumnya berlaku untuk pinjaman berbunga dan pinjaman lainnya.

Metode Suku Bunga Efektif

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

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. 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

Grup mengakui cadangan untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") untuk seluruh instrumen utang yang tidak diklasifikasikan sebagai diukur pada FVTPL. ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang tertuang dalam kontrak dan seluruh arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan diterima tersebut mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perluasan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontrak.

ECL diakui dalam dua tahap. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang tidak mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, pengukuran penyisihan kerugian dilakukan sejumlah ECL 12 bulan. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian dilakukan sepanjang sisa umurnya, terlepas dari waktu terjadinya *default* (sepanjang umur ECL).

Karena piutang usaha dan aset kontrak tidak memiliki komponen pembiayaan signifikan, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam perhitungan ECL. Oleh karena itu, Grup tidak menelusuri perubahan dalam risiko kredit, namun justru mengakui penyisihan kerugian berdasarkan ECL sepanjang umurnya pada setiap tanggal pelaporan. Grup membentuk matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit masa lampau, disesuaikan dengan perkiraan masa depan (*forward-looking*) atas faktor yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

Grup mempertimbangkan aset keuangan memenuhi definisi *default* ketika telah menunggak lebih dari 90 hari. Namun, dalam kasus-kasus tertentu, Grup juga dapat menganggap aset keuangan dalam keadaan *default* ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Grup tidak mungkin menerima arus kas kontraktual secara penuh tanpa melakukan perluasan persyaratan kredit. Piutang usaha dihapusbukukan ketika kecil kemungkinan untuk memulihkan arus kas kontraktual, setelah semua upaya penagihan telah dilakukan dan telah sepenuhnya dilakukan penyisihan.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

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
- (b) Grup 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 Grup 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 Grup 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 Grup yang mungkin harus dibayar kembali.

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

Penghentian Pengakuan (lanjutan)

(i) Aset Keuangan (lanjutan)

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laba rugi. Selain itu, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen utang yang diklasifikasikan sebagai FVOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, direklasifikasi ke laba rugi. Sebaliknya, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen ekuitas yang telah dipilih Grup pada pengakuan awal untuk diukur di FVOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi tidak direklasifikasi ke laba rugi, tetapi dipindahkan ke saldo laba.

(ii) Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kedaluwarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

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 sebagai laba rugi.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengukuran Nilai Wajar

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

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

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

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

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

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

Seluruh aset dan liabilitas, baik yang diukur pada nilai wajar, atau dimana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diungkapkan, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar, berdasarkan level input terendah yang signifikan terhadap keseluruhan pengukuran, sebagai berikut:

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

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

f. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis antara entitas sepengendali diperlakukan sesuai dengan PSAK 38. Berdasarkan PSAK 38, transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada di dalam suatu Grup yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individu dalam Grup tersebut.

Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak menyebabkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dipertukarkan, maka transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan konsolidasian dari entitas yang bergabung, untuk periode terjadinya kombinasi bisnis entitas sepengendali dan untuk periode komparatif sajian, disajikan sedemikian rupa seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian. Jumlah tercatat dari unsur-unsur laporan keuangan konsolidasian tersebut merupakan jumlah tercatat dari entitas yang bergabung dalam kombinasi bisnis antitas sepengendali. Selisih antara imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali disajikan di ekuitas dalam pos "tambahan modal disetor".

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas dalam laporan posisi keuangan terdiri atas kas di tangan, kas di bank dan deposito jangka pendek kurang dari 3 bulan yang dapat segera dikonversikan menjadi kas dalam jumlah yang dapat ditentukan dan memiliki risiko perubahan nilai yang tidak signifikan, tidak digunakan sebagai jaminan atas pinjaman serta tidak dibatasi penggunaannya.

h. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

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

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Grup jika orang tersebut:
 - (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Grup;
 - (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Grup; atau
 - (iii) personil manajemen kunci Grup
- b. Suatu entitas berelasi dengan Grup jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - (i) entitas dan Grup adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya Grup, 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;

i. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi (lanjutan)

- (v) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan Grup;
- (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 Perusahaan dari entitas); atau
- (viii) entitas, atau anggota dari kelompok dimana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Grup atau kepada Perusahaan dari Grup.

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

j. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan Grup 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.

k. Beban Dibayar di Muka

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

I. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, kecuali untuk tanah yang tidak terdepresiasi. 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:

	Persentase	Tahun
Bangunan	5,00%	20
Kendaraan	12,50% - 25,00%	4 - 8
Perlengkapan	12,50% - 25,00%	4 - 8
Perabotan	100,00%	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.

Grup menganalisis fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat kejadian atau transaksi ekonomis yang mendasarinya. Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Grup, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Grup menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK 73, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Grup menerapkan PSAK 16, "Aset Tetap".

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Ketika aset tetap dijual atau dihentikan, biaya perolehan, beban akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai dieliminasi dari akun. Keuntungan atau kerugian 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.

Aset tetap yang tidak digunakan lagi dan ditujukan untuk dijual dihentikan penyusutannya dan diklasifikasikan sebagai aset yang dimiliki untuk dijual pada akun aset lainnya.

I. Properti Investasi

Properti investasi Grup terdiri dari tanah, bangunan, dan perlengkapan yang dikuasai Grup 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.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

I. 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. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, 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, biaya yang diperhitungkan untuk akuntansi selanjutnya adalah nilai wajar pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan sendiri oleh Grup menjadi properti investasi, Grup mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

n. Beban Emisi Saham Ditangguhkan

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

o. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Grup 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 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 dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi, kecuali aset tersebut disajikan pada jumlah revaluasi, di mana kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai penurunan revaluasi.

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, Grup 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.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

o. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (lanjutan)

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 konsolidasian, kecuali aset yang bersangkutan disajikan pada jumlah revaluasi, dalam hal ini pembalikan kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai kenaikan revaluasi. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, kecuali aset yang bersangkutan disajikan pada jumlah revaluasi, dalam hal ini pembalikan kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai kenaikan revaluasi. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

p. Imbalan Kerja

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek adalah imbalan kerja yang jatuh tempo dalam jangka waktu dua belas bulan setelah akhir periode pelaporan dan diakui pada saat pekerja telah memberikan jasa kerjanya. Kewajiban diakui ketika karyawan memberikan jasa kepada Grup dimana semua perubahan pada nilai bawaan dari kewajiban diakui pada laba rugi.

Manfaat imbalan pasti

Pada bulan April 2022, DSAK-IAI menerbitkan materi penjelasan melalui siaran pers atas persyaratan pengatribusian imbalan pada periode jasa sesuai PSAK 24: Imbalan Kerja yang diadopsi dari IAS 19 *Employee Benefits*. Materi penjelasan tersebut menyampaikan informasi bahwa pola fakta umum dari program pensiun berbasis Undang-undang Ketenagakerjaan yang berlaku di Indonesia saat ini memiliki pola fakta serupa dengan yang ditanggapi dan disimpulkan dalam IFRS *Interpretation Committee* ("IFRIC") *Agenda Decision Attributing Benefit to Periods of Service* (IAS 19).

Grup telah menerapkan materi penjelasan tersebut dan, dengan demikian, mengubah kebijakan akuntansi mengenai atribusi imbalan kerja pada periode jasa. Penerapan ini tidak berdampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada periode keuangan sebelumnya.

Grup mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) yang menerapkan pengaturan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No. 2/2022 tentang Cipta Kerja pada tahun 2022 dan Undang-undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja pada tahun 2021. Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup 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, yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian 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 amendemen/kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

p. Imbalan Kerja (lanjutan)

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; dan
- Pengukuran kembali.

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

q. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup menerapkan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"

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.

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh Grup 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.

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 Grup 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 Grup 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).

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

r. Sewa

Grup menerapkan PSAK 73, "Sewa".

Perubahan dalam definisi sewa terutama terkait dengan konsep kontrol. PSAK 73 menentukan suatu kontrak mengandung sewa apabila pelanggan memiliki hak untuk mengendalikan penggunaan aset yang diidentifikasi untuk periode waktu tertentu.

PSAK 73 mensyaratkan penyewa untuk mengakui sebagian besar sewa pada neraca. Standar ini mencakup dua pengecualian pengakuan untuk penyewa - sewa aset 'bernilai rendah' dan sewa jangka pendek. Pada tanggal dimulainya sewa, penyewa akan mengakui liabilitas untuk melakukan pembayaran sewa (liabilitas sewa) dan aset yang mewakili hak untuk menggunakan aset pendasar selama masa sewa (aset hak-guna). Penyewa akan diminta untuk secara terpisah mengakui beban bunga atas liabilitas sewa dan biaya penyusutan atas aset hak-guna.

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 tidak mengubah secara substansial cara pesewa mencatat sewa. Dalam PSAK 73, pesewa tetap mengklasifikasikan sewa sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dan mencatat kedua jenis sewa tersebut secara berbeda.

Tetapi, PSAK 73 telah mengubah dan memperluas persyaratan pengungkapan, terutama cara pesewa mengelola risiko yang timbul dari kepentingan residual dalam aset sewa.

Sebagai Penyewa

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

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

- Grup memiliki hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian; dan
- Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Grup memiliki hak ini ketika Grup memiliki hak untuk pengambilan keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
 1. Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset;
 2. Grup telah mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan, dimana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan dan estimasi biaya yang akan dikeluarkan untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan dan ketentuan sewa, dikurangi dengan insentif sewa yang diterima.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

r. Sewa (lanjutan)

Sebagai Penyewa (lanjutan)

Jika Grup dibebankan kewajiban atas biaya membongkar dan memindahkan aset sewa, merestorasi tempat di mana aset berada atau merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan oleh syarat dan ketentuan sewa, provisi diakui dan diukur sesuai PSAK 57. Biaya tersebut diperhitungkan dalam asset hak-guna terkait, kecuali jika biaya tersebut terjadi untuk memproduksi persediaan.

Aset hak penggunaan kemudian diukur dengan biaya lebih sedikit akumulasi penyusutan dan penurunan kerugian. Aset hak penggunaan disusutkan secara garis lurus selama jangka waktu sewa yang lebih pendek dan perkiraan kehidupan aset yang berguna yaitu selama 5 tahun.

Aset hak-guna disusutkan selama periode yang lebih singkat antara masa sewa dan masa manfaat aset pendasar. Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, aset hak-guna disusutkan selama masa manfaat aset pendasar. Penyusutan dimulai pada tanggal permulaan sewa.

Selain itu, aset hak penggunaan juga disesuaikan untuk pengukuran kembali tanggung jawab sewa tertentu. Aset hak guna disajikan sebagai bagian dari "Aset Tetap" dalam laporan posisi keuangan.

Grup menerapkan PSAK 48 untuk menentukan apakah aset hak-guna mengalami penurunan nilai dan mencatat kerugian penurunan nilai yang teridentifikasi sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan aset penurunan nilai.

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

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

- pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansi dikurangi dengan piutang insentif sewa;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dengan jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika Grup cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- penalti karena penghentian awal sewa kecuali jika Grup cukup pasti untuk tidak menghentikan lebih awal.

Liabilitas sewa disajikan sebagai pos terpisah dalam laporan posisi keuangan.

Liabilitas sewa selanjutnya diukur dengan meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa (menggunakan metode suku bunga efektif) dan dengan mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar.

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

(i) Sewa jangka-pendek dan sewa yang aset pendasarnya bernilai-rendah

Grup memutuskan untuk tidak mengakui asset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang dan sewa yang aset pendasarnya bernilai-rendah. Grup mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban operasi dengan dasar garis lurus selama masa sewa, kecuali dasar sistematis lainnya lebih merepresentasikan pola konsumsi manfaat penyewa dari aset sewa.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

r. Sewa (lanjutan)

Sebagai Penyewa (lanjutan)

(ii) Modifikasi sewa

Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

- modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
- imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada tanggal efektif modifikasi sewa, Grup:

- mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian;
- menentukan masa sewa dari sewa modifikasian;
- mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak-guna. Tingkat diskonto revisian ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal efektif modifikasi;
- menurunkan jumlah tercatat aset hak-guna untuk merefleksikan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Grup mengakui dalam laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan
- membuat penyesuaian terkait dengan aset hak-guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

Sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga tidak diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa dan aset hak-guna. Pembayaran terkait diakui sebagai beban dalam periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu pembayaran tersebut terjadi dan dicatat dalam pos "Beban umum dan administrasi" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Sebagai cara praktis, PSAK 73 mengizinkan penyewa untuk memisahkan komponen nonsewa, dan mencatat masing-masing komponen sewa dan komponen nonsewa sebagai kesepakatan sewa tunggal. Grup tidak menggunakan cara praktis ini. Untuk kontrak yang memiliki komponen sewa dan satu atau lebih sewa tambahan atau komponen non sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke setiap komponen sewa dengan dasar harga jual relatif berdiri sendiri dari komponen sewa dan jumlah agregat masing-masing dari komponen non sewa.

Sewa di mana Grup sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi. Ketika persyaratan sewa secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan ke penyewa, kontrak tersebut diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Seluruh sewa lainnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Ketika Grup adalah pesewa-antara, Grup mencatat sewa utama dan subsewa sebagai dua kontrak yang terpisah. Subsewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dengan mengacu pada aset hak-guna yang timbul dari sewa utama.

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan. Biaya langsung awal yang terjadi dalam menegosiasikan dan mengatur sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat aset sewa dan diakui secara garis lurus selama masa sewa.

Dalam sewa pembiayaan, jumlah terutang oleh penyewa diakui sebagai piutang sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto Grup. Pengakuan penghasilan sewa pembiayaan dialokasikan pada periode akuntansi yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih pesewa.

Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan non-sewa, Grup menerapkan PSAK 72 untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

s. 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, Grup 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.

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 tangguhan. 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 konsolidasian, 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 Grup mengajukan keberatan, Grup mempertimbangkan apakah besar kemungkinan otoritas pajak akan menerima keberatan tersebut dan merefleksikan dampaknya terhadap liabilitas perpajakan Grup.

Pajak tangguhan

Pajak tangguhan 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 konsolidasian. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan 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 tangguhan 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 tangguhan 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 tangguhan. Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap akhir periode pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan memungkinkan aset pajak tangguhan tersedia untuk dipulihkan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

s. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Aset dan liabilitas pajak tangguhan 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 konsolidasian. 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 tangguhan 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 tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan berkaitan dengan entitas kena pajak yang sama, atau Grup bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

t. 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 Grup 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.

Grup 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.

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

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

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

u. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- i. 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);
- ii. yang hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- iii. dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

u. Informasi Segmen (lanjutan)

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.

v. Laba Per Saham

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

w. Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan

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

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

x. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan standar dan sejumlah amendemen/ penyesuaian/ interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022.

Standar dan interpretasi standar akuntansi baru tertentu telah diterbitkan dan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2022 adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian".
- Amendemen PSAK 22, "Kombinasi Bisnis: Referensi ke Kerangka Konseptual".
- Amendemen PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi: Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak".
- Penyesuaian tahunan PSAK 71, "Instrumen Keuangan".

y. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan

Standar revisi yang telah diterbitkan dan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2023 adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan terhadap Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang".

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup 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 Grup, manajemen telah membuat keputusan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi seperti yang diungkapkan pada Catatan 2c.

Penilaian Model Bisnis

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan bergantung pada hasil SPPI dan uji model bisnis. Grup menentukan model bisnis pada tingkat yang mencerminkan bagaimana kelompok aset keuangan dikelola bersama untuk mencapai tujuan bisnis tertentu. Penilaian ini mencakup penilaian yang mencerminkan semua bukti yang relevan termasuk bagaimana kinerja aset dievaluasi dan kinerjanya diukur, risiko yang memengaruhi kinerja aset dan bagaimana hal ini dikelola dan bagaimana manajer aset diberi kompensasi. Grup memantau aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain yang dihentikan pengakuannya sebelum jatuh tempo untuk memahami alasan pelepasannya dan apakah alasan tersebut konsisten dengan tujuan bisnis di mana aset tersebut dimiliki. Pemantauan adalah bagian dari penilaian berkelanjutan Grup atas apakah model bisnis di mana aset keuangan yang tersisa dimiliki tetap sesuai dan jika tidak sesuai apakah telah terjadi perubahan dalam model bisnis dan dengan demikian terdapat perubahan prospektif terhadap klasifikasi aset keuangan tersebut. Tidak ada perubahan yang diperlukan selama periode yang disajikan.

Penentuan Mata Uang Fungsional

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

Komitmen Sewa Operasi - Sebagai Pesewa

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

Kelangsungan Usaha

Manajemen Perusahaan telah melakukan penilaian terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usaha dan menilai keyakinan bahwa Perusahaan memiliki sumber daya untuk melanjutkan bisnis di masa mendatang. Selain itu, manajemen Perusahaan menilai tidak adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan konsolidasian dilanjutkan untuk disusun atas basis kelangsungan usaha. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 32.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan ketidakpastian sumber estimasi utama yang lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penilaian Instrumen Keuangan

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup. Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 2e dan 28.

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 Grup mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan dapat direvisi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 2l dan 11.

Provisi Ekspektasi Kerugian Kredit Piutang Usaha

Saat mengukur ECL, Grup menggunakan informasi masa depan yang wajar dan dapat didukung, yang didasarkan pada asumsi untuk pergerakan masa depan dari berbagai pendorong ekonomi dan bagaimana penggerak ini akan saling mempengaruhi.

Loss given default adalah estimasi kerugian yang timbul karena gagal bayar. Perhitungan didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual terutang dan yang diharapkan akan diterima, dengan mempertimbangkan arus kas dari agunan dan peningkatan kredit integral.

Probability of default merupakan input utama dalam mengukur ECL. *Probability of default* adalah perkiraan kemungkinan gagal bayar selama jangka waktu tertentu, yang penghitungannya mencakup data historis, asumsi, dan ekspektasi kondisi masa depan.

Nilai tercatat piutang usaha Grup sebelum penyisihan kerugian kredit ekspektasian pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing diungkapkan dalam Catatan 6.

Penyisihan Penurunan Nilai Pasar dan Keusangan Persediaan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Provisi dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

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 Grup 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 2m dan 12.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

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 Grup 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.

Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Penentuan utang dan liabilitas imbalan kerja Grup 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 Grup diakui segera pada laporan posisi keuangan konsolidasian dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lainnya dalam periode terjadinya. Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 24 dan 19.

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. Grup 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 konsolidasian 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. AKUISISI ENTITAS ANAK

PT Esta Prima Investama ("EPI")

Pada tanggal 17 Februari 2022, Perusahaan dan PT Esta Utama Corpora ("EUC"), entitas induk, menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham dalam rangka pengalihan saham (untuk selanjutnya disebut dengan "PPJB"), dimana Perusahaan sepakat, dengan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam PPJB, akan melakukan pembelian saham EPI yang dimiliki oleh EUC sesuai dengan syarat dan ketentuan sebagaimana disebutkan dalam PPJB dan EPI setuju untuk menerima Perusahaan sebagai pemegang saham yang baru dalam EPI dengan segala hak dan kewajiban yang melekat sebagai pemegang saham yang ada di kemudian hari. Rencana Transaksi yang dilakukan menggunakan mekanisme Inbreng melalui pelaksanaan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PHMETD) Perusahaan sebanyak 1.599.230.769 lembar saham.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

4. AKUISISI ENTITAS ANAK (lanjutan)

PT Esta Prima Investama ("EPI") (lanjutan)

Berdasarkan PPJB tersebut, EUC setuju untuk melepas seluruh kepemilikan EUC pada EPI atau sebesar 99,97% kepada Perusahaan dengan nilai transaksi atas pelepasan kepemilikan tersebut sebesar Rp159.950.000.000.

EUC, sebagai pembeli siaga, membeli 1.599.230.769 lembar saham Perusahaan pada Harga Pelaksanaan sebesar Rp100 per saham. Penyetoran modal EUC disetorkan dalam bentuk:

- Kepemilikan 99,97% saham EPI dengan harga yang disepakati Rp100 per saham atau seluruhnya senilai Rp159.950.000.000; dan
- Setoran modal secara tunai sebesar Rp26.923.100.

Perusahaan telah menerima Surat Pernyataan Efektif dari Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal atas nama Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dengan surat No. S-92/D.04/2022 tanggal 9 Juni 2022 untuk melakukan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I ("PMHMETD I") sebanyak 1.599.230.769 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan harga penawaran Rp100 per saham (Catatan 1b).

Selisih antara harga yang disepakati atas saham EPI sebesar Rp159.950.000.000 dan nilai buku EPI sebesar Rp78.203.661.986, yang merupakan selisih transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali sebesar Rp81.746.338.014 dicatat sebagai bagian dari "Tambahkan Modal Disetor" pada laporan perubahan ekuitas konsolidasian neto (Catatan 21).

5. KAS DAN SETARA KAS

Kas dan setara kas terdiri dari:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Kas	111.962.264	52.470.165
Bank		
Pihak ketiga		
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	13.002.882.077	-
PT Bank Central Asia Tbk	2.717.989.885	2.781.171.359
PT Bank KEB Hana Indonesia	289.597.046	756.324.086
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	148.375.835	59.364.319
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	4.508.497	-
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung	2.596.582	3.134.231
Subtotal Bank	16.165.949.922	3.599.993.995
Deposito		
Pihak Berelasi		
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia (Catatan 9a)	-	23.996.740.954
Total Kas dan Setara Kas	16.277.912.186	27.649.205.114

Seluruh saldo kas dan setara kas Grup dalam mata uang Rupiah, dan tidak ada saldo kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya.

Suku bunga deposito berjangka pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar 12,5%.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

6. PIUTANG USAHA

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis piutang adalah sebagai berikut:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Pihak ketiga		
<i>City ledger</i>	282.994.038	401.597.573
<i>Guest ledger</i>	43.789.617	3.659.550
<i>Electronic data capture</i>	14.331.600	14.372.200
<i>Clearance</i>	-	2.000.000
Total pihak ketiga	341.115.255	421.629.323
Pihak berelasi (Catatan 9b)	13.000.000	234.000.000
Total	354.115.255	655.629.323

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Belum jatuh tempo	129.733.532	88.088.924
1 - 30 hari	203.200.086	485.111.448
31 - 60 hari	6.825.000	75.810.475
61 - 90 hari	8.231.637	6.385.000
Lebih 90 hari	6.125.000	233.476
Total	354.115.255	655.629.323

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 Grup *check out* dari hotel.

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, semua piutang usaha Grup merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen Grup berkeyakinan tidak perlu dibentuk cadangan kerugian kredit ekspektasian.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

7. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri atas:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
<i>Printing & stationery</i>	87.794.219	75.707.712
<i>Guest supplies</i>	74.783.179	51.779.197
<i>Solar</i>	31.558.460	40.611.099
<i>Promotion material</i>	15.506.793	5.768.011
<i>Beverage</i>	15.038.111	20.963.954
<i>Food</i>	13.415.774	7.260.648
<i>Spare part</i>	12.505.500	-
<i>Cleaning supplies</i>	11.488.414	14.202.206
<i>Paper</i>	8.617.508	5.673.591
<i>Engineering supplies</i>	2.553.776	1.753.751
<i>Miscellaneous</i>	46.383.821	10.178.790
Total persediaan	319.645.555	233.898.959

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

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup tidak mengasuransikan persediaannya.

8. UANG MUKA DAN BEBAN DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Uang Muka		
Pembelian aset tetap	2.159.233.251	-
Biaya Dibayar Di Muka		
Asuransi	157.392.461	112.147.422
Lain-lain (di bawah 50 juta)	122.537.865	88.324.226
Total	2.439.163.577	200.471.648

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

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi berdasarkan harga dan persyaratan yang disepakati bersama dengan pihak-pihak berelasi.

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

No	Pihak-pihak Berelasi	Sifat Hubungan	Sifat Transaksi
1	PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	Manajemen yang sama	Deposito, pendapatan diterima di muka dan pendapatan sewa
2	PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera	Manajemen yang sama	Piutang usaha, pendapatan diterima di muka dan pendapatan sewa
3	PT BPR Kredit Mandiri Celebes Sejahtera	Manajemen yang sama	Piutang usaha dan pendapatan sewa
4	PT Esta Dana Ventura	Manajemen yang sama	Piutang usaha, pendapatan diterima di muka dan pendapatan sewa
5	PT Esta Kapital Fintek	Manajemen yang sama	Pendapatan sewa

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

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

a. Deposito

Pada tanggal 31 Desember 2021, Grup menempatkan deposito kepada PT BPR Kredit Mandiri Indonesia sebesar Rp23.996.740.954 atau 8,92% dari total aset.

b. Piutang usaha

Akun ini merupakan piutang yang dimiliki Grup atas sewa ruang perkantoran dan kendaraan, dengan rincian sebagai berikut:

	2022		2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)	
	Total	%¹⁾	Total	%¹⁾
PT BPR Kredit Mandiri Celebes Sejahtera	6.500.000	0,00	-	-
PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera	6.500.000	0,00	-	-
PT Esta Dana Ventura	-	-	234.000.000	0,09
	13.000.000	0,00	234.000.000	0,09

¹⁾ persentase terhadap total aset.

c. Pendapatan diterima di muka

	2022		2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)	
	Total	%¹⁾	Total	%¹⁾
Jangka Pendek				
PT Esta Dana Ventura	441.851.851	0,43	369.814.815	0,30
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	137.500.000	0,13	137.500.000	0,11
PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera	75.000.000	0,07	-	-
	654.351.851	0,63	507.314.815	0,41

¹⁾ persentase terhadap total liabilitas.

	2022		2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)	
	Total	%¹⁾	Total	%¹⁾
Jangka Panjang				
PT Esta Dana Ventura	2.821.585.185	2,76	2.816.029.630	2,25
PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera	43.750.000	0,04	-	-
	2.865.335.185	2,80	2.816.029.630	2,25

¹⁾ persentase terhadap total liabilitas.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

c. Pendapatan diterima di muka (lanjutan)

PT Esta Dana Ventura menyewa ruko kepada Grup di 3 lokasi berbeda, yaitu Karawang, Serpong dan Gorontalo.

Karawang

Jangka waktu masa sewa ruko yang berada di Karawang dihitung mulai tanggal 28 Februari 2016 sampai dengan tanggal 28 Februari 2021 dengan harga sewa sebesar Rp222.222.222 selama 5 tahun. Pada tanggal 1 Februari 2021, PT Esta Dana Ventura memperpanjang masa sewa sampai dengan tanggal 28 Februari 2026 dengan harga sewa sebesar Rp222.222.222 selama 5 tahun.

Jangka waktu sewa ruko yang berada di Karawang dihitung mulai tanggal 8 Agustus 2022 sampai dengan tanggal 8 Agustus 2024 dengan harga sewa sebesar Rp88.888.888 selama 2 tahun.

Serpong

Jangka waktu masa sewa ruko yang berada di Serpong dihitung mulai tanggal 1 Februari 2017 sampai dengan tanggal 31 Januari 2022 dengan harga sewa sebesar Rp111.111.111 yang dibayarkan setiap tahunnya. Pada tanggal 2 Februari 2022, PT Esta Dana Ventura memperpanjang masa sewa sampai dengan tanggal 31 Januari 2024 dengan harga sewa sebesar Rp222.222.222 selama 2 tahun.

Gorontalo

Jangka waktu masa sewa ruko yang berada di Gorontalo dihitung mulai tanggal 1 Desember 2018 sampai dengan tanggal 1 Desember 2023 yang dibayarkan setiap tahunnya dengan rincian sebagai berikut:

- Tanggal 1 Desember 2018 sampai dengan tanggal 1 Desember 2019 sebesar Rp200.000.000;
- Tanggal 1 Desember 2019 sampai dengan tanggal 1 Desember 2020 sebesar Rp220.000.000;
- Tanggal 1 Desember 2020 sampai dengan tanggal 1 Desember 2021 sebesar Rp240.000.000;
- Tanggal 1 Desember 2021 sampai dengan tanggal 1 Desember 2022 sebesar Rp260.000.000;
- Tanggal 1 Desember 2022 sampai dengan tanggal 1 Desember 2023 sebesar Rp280.000.000;

PT BPR Kredit Mandiri Indonesia menyewa ruko kepada Grup yang berlokasi di Karawang dan Bandung. Jangka waktu sewa ruko tersebut dihitung mulai tanggal 1 November 2019 sampai dengan tanggal 1 November 2022 dengan harga sewa masing-masing sebesar Rp225.000.000 dan Rp270.000.000 selama 3 tahun. Pada tanggal 1 November 2022, PT BPR Kredit Mandiri Indonesia memperpanjang masa sewa sampai dengan tanggal 31 Oktober 2023 dengan harga sewa masing-masing sebesar Rp75.000.000 dan Rp90.000.000.

PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera menyewa ruko kepada Grup yang berlokasi di Makassar. Jangka waktu sewa ruko tersebut dihitung mulai tanggal 1 Agustus 2022 sampai dengan tanggal 31 Juli 2025 dengan harga sewa sebesar Rp150.000.000 selama 3 tahun.

d. Pendapatan sewa

Akun ini terdiri dari:

Pendapatan Sewa Ruko	2022		2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)	
	Total	% ^{*)}	Total	% ^{*)}
PT Esta Dana Ventura	487.592.594	3,99	475.000.000	1,34
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	165.000.000	1,35	165.000.000	0,46
PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera	31.250.000	0,26	-	-
	683.842.594	5,60	640.000.000	2,22

^{*)} Persentase terhadap total pendapatan.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

d. Pendapatan sewa (lanjutan)

Pendapatan Sewa Kendaraan	2022		2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)	
	Total	% ^{*)}	Total	% ^{*)}
PT Esta Dana Ventura	4.466.300.000	36,57	3.776.300.000	10,62
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	1.702.400.000	13,94	1.434.400.000	4,03
PT Esta Kapital Fintek	96.000.000	0,79	96.000.000	0,27
PT BPR Kredit Mandiri Celebes Sejahtera	78.000.000	0,64	45.500.000	0,13
PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera	26.000.000	0,21	-	0,00
	6.368.700.000	52,15	5.352.200.000	15,05

**) Persentase terhadap total pendapatan.*

e. Gaji dan tunjangan

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp243.666.667 dan Rp182.000.000.

10. INVESTASI PADA SAHAM

Rincian harga perolehan investasi dalam bentuk saham adalah sebagai berikut:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
PT Maxindo Karya Anugerah (MKA)	6.982.500.000	4.189.400.000

Berdasarkan Akta MKA yang diaktakan Notaris Ratna Ramli, SH., M.Kn., No. 21, tanggal 16 Maret 2018 tentang peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh, EPI menambah kepemilikan sebesar 8.565 saham MKA dengan nilai Rp856.500.000, sehingga kepemilikan EPI atas MKA meningkat menjadi 27.929 saham, dengan nilai Rp2.792.900.000 yang setara dengan 9,31% kepemilikan.

Berdasarkan Akta MKA yang diaktakan Notaris Ratna Ramli, SH., M.Kn., No. 26, tanggal 18 Juli 2018 tentang peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh yang diambil bagian oleh pemegang saham MKA secara proporsional, EPI menambah 9.310 saham MKA, dengan nilai Rp931.000.000, sehingga kepemilikan EPI atas MKA meningkat menjadi 37.239 saham, dengan nilai Rp3.723.900.000 yang setara dengan 9,31% kepemilikan.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

10. INVESTASI PADA SAHAM (lanjutan)

Berdasarkan Akta MKA yang diaktakan Notaris Ratna Ramli, SH., M.Kn., No. 34, tanggal 29 November 2019 tentang peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh yang diambil bagian oleh pemegang saham MKA secara proporsional, EPI menambah 4.655 saham MKA, dengan nilai Rp465.500.000, sehingga kepemilikan Grup atas MKA meningkat menjadi 41.894 saham, dengan nilai Rp4.189.400.000 yang setara dengan 9,31% kepemilikan.

Berdasarkan Akta MKA yang diaktakan Notaris Ratna Ramli, SH., M.Kn., No. 57, tanggal 31 Maret 2022 tentang peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh melalui konversi laba yang diambil bagian oleh pemegang saham MKA secara proporsional dan perubahan nilai nominal saham semula sebesar Rp100.000 menjadi Rp10. Sehingga kepemilikan EPI atas MKA menjadi 698.233.333 saham, dengan nilai Rp6.982.333.330 yang setara dengan 7,62% kepemilikan.

Berdasarkan Akta MKA yang diaktakan Notaris Flora Elisabeth, SH., M.Kn., No. 1, tanggal 9 Mei 2022 tentang peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh melalui pengalihan saham, EPI menambah 16.670 saham MKA, dengan nilai Rp166.670, sehingga kepemilikan EPI atas MKA meningkat menjadi 698.250.000 saham, dengan nilai Rp6.982.500.000 yang setara dengan 7,62% kepemilikan.

11. ASET TETAP

Rincian dan mutasi aset tetap Grup adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022			
	<u>31 Desember 2021</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>31 Desember 2022</u>
<u>Harga perolehan</u>				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Tanah	80.809.000.000	-	-	80.809.000.000
Bangunan	156.599.980.902	-	-	156.599.980.902
Kendaraan	16.424.601.523	5.727.379.290	(773.937.029)	21.378.043.784
Perlengkapan	18.981.168.609	684.161.015	-	19.665.329.624
Perabotan	2.243.247.975	684.630.527	(174.200.344)	2.753.678.158
<u>Aset hak guna sewa</u>				
Tanah	150.000.000	-	-	150.000.000
<u>Aset dalam Pembangunan</u>				
Bangunan	2.137.435.000	48.000.000	-	2.185.435.000
Total harga perolehan	<u>277.345.434.009</u>	<u>7.144.170.832</u>	<u>(948.137.373)</u>	<u>283.541.467.468</u>
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Bangunan	51.797.215.366	7.832.211.549	(269.090.777)	59.360.336.138
Kendaraan	4.436.912.385	2.342.168.126	-	6.779.080.511
Perlengkapan	17.759.675.179	674.638.392	-	18.434.313.571
Perabotan	2.041.453.088	290.778.704	(174.200.344)	2.158.031.448
<u>Aset hak guna sewa</u>				
Tanah	-	75.000.000	-	75.000.000
Total akumulasi penyusutan	<u>76.035.256.018</u>	<u>11.214.796.771</u>	<u>(443.291.121)</u>	<u>86.806.761.668</u>
Nilai buku	<u>201.310.177.991</u>			<u>196.734.705.800</u>

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
Serta untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

11. ASET TETAP (lanjutan)

	31 Desember 2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)			
	31 Desember 2020	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2021
Harga perolehan				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Tanah	82.329.900.000	-	(1.520.900.000)	80.809.000.000
Bangunan	160.210.886.796	-	(3.610.905.894)	156.599.980.902
Kendaraan	14.342.109.908	3.419.615.015	(1.337.123.400)	16.424.601.523
Perlengkapan	18.830.367.954	150.800.655	-	18.981.168.609
Perabotan	2.135.787.596	235.626.712	(128.166.333)	2.243.247.975
<u>Aset hak guna sewa</u>				
Tanah	141.666.667	150.000.000	(141.666.667)	150.000.000
Aset dalam				
<u>Pembangunan</u>				
Bangunan	2.113.935.000	23.500.000	-	2.137.435.000
Total harga Perolehan	<u>280.104.653.921</u>	<u>3.979.542.382</u>	<u>(6.738.762.294)</u>	<u>277.345.434.009</u>
Akumulasi				
<u>Penyusutan</u>				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Bangunan	44.752.291.089	7.977.741.633	(932.817.356)	51.797.215.366
Kendaraan	3.066.876.826	1.859.275.590	(489.240.031)	4.436.912.385
Perlengkapan	16.837.322.203	922.352.976	-	17.759.675.179
Perabotan	2.008.485.092	152.454.579	(119.486.583)	2.041.453.088
<u>Aset hak guna sewa</u>				
Tanah	70.833.334	70.833.333	(141.666.667)	-
Total akumulasi Penyusutan	<u>66.735.808.544</u>	<u>10.982.658.111</u>	<u>(1.683.210.637)</u>	<u>76.035.256.018</u>
Nilai buku	<u>213.368.845.377</u>			<u>201.310.177.991</u>

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup masing-masing memiliki 81 dan 64 kendaraan yang dengan tujuan untuk disewakan. Jumlah kendaraan yang telah disewakan masing-masing adalah sebanyak 80 dan 64 kendaraan (Catatan 22).

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

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
Serta untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

11. ASET TETAP (lanjutan)

Penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dialokasikan dalam:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Beban pokok pendapatan (Catatan 23)	2.213.431.040	1.712.088.505
Beban umum dan administrasi (Catatan 24a)	9.001.365.730	9.270.569.606
Total	11.214.796.770	10.982.658.111

Sebagian tanah dan bangunan Grup digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 17).

Rincian dari laba penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Harga perolehan	600.900.000	6.597.095.627
Akumulasi depresiasi	229.436.458	1.541.543.970
Nilai buku bersih	371.463.542	5.055.551.657
Penerimaan dari penjualan aset tetap	516.000.000	10.926.117.546
Laba dari penjualan aset tetap	144.536.458	5.870.565.889

Dalam tahun 2022, terdapat sebanyak satu unit kendaraan mengalami kecelakaan yang menyebabkan kendaraan rusak total dan tidak dapat diperbaiki. Atas kejadian tersebut, Grup telah mendapatkan penggantian dari perusahaan asuransi PT Asuransi Raksa Pratikara pada tahun 2022, dengan rincian perhitungan sebagai berikut:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Penerimaan klaim asuransi	141.700.000	-
Nilai buku kendaraan	(133.382.710)	-
Laba dari klaim asuransi	8.317.290	-

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

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
<u>Persentase Penyelesaian</u>		
Hotel 88 Gorontalo	0,1%	0,1%
Hotel Amaris BSD City dan Esta Tower	0,1%	0,1%
<u>Tahun Penyelesaian</u>		
Hotel 88 Gorontalo	-	-
Hotel Amaris BSD City dan Esta Tower	-	-

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

11. ASET TETAP (lanjutan)

Aset dalam pembangunan belum bisa ditentukan tahun penyelesaiannya karena pembangunan sedang dihentikan akibat pandemi Covid-19.

Aset tetap berupa bangunan dan sebagian kendaraan, telah diasuransikan oleh Grup kepada PT Asoka Mas, PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia dan PT Asuransi Raksa Pratikara untuk risiko kebakaran dan risiko lainnya, dengan nilai pertanggungan sebesar Rp194.271.446.850 dan Rp200.481.309.563 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021. 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.

Tidak terdapat aset tetap yang tidak dipakai sementara pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2022, harga perolehan aset tetap Grup yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan adalah sebesar Rp18.234.179.611.

Tidak terdapat aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif dan tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

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

12. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi Grup adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022			
	31 Desember 2021	Penambahan	Pengurangan	
<u>Harga perolehan</u>				
Tanah	8.539.993.942	-	(2.383.757.073)	6.156.236.869
Bangunan	33.252.217.966	-	(8.936.032.927)	24.316.185.039
Perlengkapan	459.490.624	-	-	459.490.624
<u>Aset dalam Pembangunan</u>				
Bangunan	155.000.000	-	-	155.000.000
Total harga perolehan	42.406.702.532	-	(11.319.790.000)	31.086.912.532
<u>Akumulasi penyusutan</u>				
Bangunan	7.748.456.698	1.364.743.134	(409.568.176)	8.703.631.656
Perlengkapan	220.172.591	114.872.650	-	335.045.241
Total akumulasi Penyusutan	7.968.629.289	1.479.615.784	(409.568.176)	9.038.676.897
<u>Penurunan nilai</u>				
Tanah	147.710.000			147.710.000
Nilai Buku	34.290.363.243			21.900.525.635

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

12. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

	31 Desember 2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)			
	31 Desember 2020	Penambahan	Pengurangan	
<u>Harga perolehan</u>				
Tanah	6.156.236.869	2.383.757.073	-	8.539.993.942
Bangunan	29.964.806.267	8.936.032.927	(5.648.621.228)	33.252.217.966
Perlengkapan	459.490.624	-	-	459.490.624
<u>Aset dalam Pembangunan</u>				
Bangunan	-	155.000.000	-	155.000.000
Total harga perolehan	36.580.533.760	11.474.790.000	(5.648.621.228)	42.406.702.532
<u>Akumulasi penyusutan</u>				
Bangunan	7.413.794.032	1.793.889.818	(1.459.227.152)	7.748.456.698
Perlengkapan	105.299.935	114.872.656	-	220.172.591
Total akumulasi Penyusutan	7.519.093.967	1.908.762.474	(1.459.227.152)	7.968.629.289
<u>Penurunan nilai</u>				
Tanah	147.710.000	-	-	147.710.000
Nilai Buku	28.913.729.793			34.290.363.243

Beban penyusutan properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp1.479.615.784 dan Rp1.908.762.474 disajikan dalam akun "Penyusutan Properti Investasi" sebagai bagian dari "Beban Pokok Pendapatan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 23).

Rincian dari laba penjualan properti investasi adalah sebagai berikut:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Nilai buku bersih	10.910.221.824	4.189.394.076
Penerimaan dari penjualan properti investasi	13.500.000.000	9.988.562.203
Laba penjualan properti investasi	2.589.778.176	5.799.168.127

Tanah dan bangunan Grup digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 17).

Properti investasi Grup pada tanggal 31 Desember 2022 terdiri dari 23 ruko, 1 unit apartemen, 1 gedung perkantoran dan 4 bidang tanah kosong.

Pada tanggal 31 Desember 2022, jumlah properti investasi yang telah disewakan sebanyak 21 ruko dan 1 gedung perkantoran, dengan nilai pendapatan sewa yang diakui untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp2.170.138.886 dan Rp1.836.796.293 (Catatan 22).

Properti investasi berupa bangunan, telah diasuransikan oleh Grup kepada PT Asuransi Etiqa Internasional dan PT Asuransi Bina Dana Arta Tbk terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya, dengan nilai pertanggungan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp19.829.430.800 dan Rp20.776.578.937.

Berdasarkan kondisi masing-masing Properti Investasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai atas properti investasi yang lain.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

13. UTANG USAHA

Rincian utang usaha berdasarkan nama pemasok adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)</u>
Pihak ketiga		
Sabda Rizqi	72.872.750	80.261.450
Swara Perkasa	50.466.650	-
Lain - lain (di bawah 50 juta)	<u>617.784.069</u>	<u>586.461.440</u>
Total	<u>741.123.469</u>	<u>666.722.890</u>

Rincian utang usaha berdasarkan umur utang adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)</u>
Belum jatuh tempo	<u>194.407.032</u>	<u>99.273.951</u>
Telah jatuh tempo:		
1 - 30 hari	421.739.270	441.557.216
31 - 60 hari	75.754.530	35.616.958
61 - 91 hari	27.008.650	30.870.499
Lebih dari 90 hari	<u>22.213.987</u>	<u>59.404.266</u>
Total	<u>741.123.469</u>	<u>666.722.890</u>

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, semua utang usaha Grup merupakan utang dalam mata uang Rupiah.

14. BEBAN AKRUAL

Rincian beban akrual adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)</u>
<i>Service charge</i>	882.844.196	746.396.768
<i>Other accrued expense</i>	653.600.450	649.791.967
<i>Utilities</i>	65.099.092	66.483.870
Lain - lain	<u>64.492.600</u>	<u>75.650.000</u>
Total	<u>1.666.036.338</u>	<u>1.538.322.605</u>

Beban akrual - *service charge* adalah biaya layanan yang diperoleh dari pelanggan atas jasa perhotelan.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Pajak penghasilan		
Pasal 4 ayat 2	297.041.500	330.883.331
Pasal 21	1.506.613	-
Total	298.548.113	330.883.331

b. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Pajak hotel dan restoran	363.902.205	349.942.895
Pajak penghasilan		
Pasal 4 ayat 2	953.813	500.000.000
Pasal 21	21.756.000	12.103.232
Pasal 23/26	4.543.704	3.846.891
Pasal 29	5.954.331	-
Total	397.110.053	865.893.018

c. Pajak kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan rugi fiskal untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan komprehensif lainnya konsolidasian	(341.308.085)	2.824.897.853
Dikurangi:		
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan - neto Entitas Anak	(4.078.004.293)	2.243.824.689
Laba sebelum beban pajak penghasilan - neto Perusahaan	3.736.696.208	581.073.164
Beda waktu		
Imbalan kerja karyawan	50.167.890	72.936.878
Penyusutan aset tetap	1.621.767	(104.013.507)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Pajak kini (lanjutan)

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Penyusutan hak guna sewa Beda tetap	-	88.888.889
Beban untuk memperoleh pendapatan yang dikenakan pajak final	4.279.435.656	3.669.273.562
Beban pajak final	426.462.700	476.968.233
Pendapatan keuangan yang dikenakan pajak final	(1.917.674.238)	(2.486.491.141)
Pendapatan yang telah dikenakan pajak final	(1.013.379.629)	(953.796.293)
Laba atas penjualan properti investasi	(2.589.778.176)	-
Laba fiskal tahun berjalan	2.973.552.178	1.344.839.785
Rugi fiskal tahun sebelumnya	(1.188.686.152)	(2.533.525.937)
Laba (rugi) fiskal	1.784.866.026	(1.188.686.152)

Perhitungan beban pajak dan utang pajak penghasilan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Beban pajak kini:		
Perusahaan		
22% x 50% x Rp701.402.271	77.154.250	-
22% x Rp1.083.463.755	238.362.026	-
Entitas Anak	-	-
Beban pajak kini	315.516.276	-
Dikurangi pajak penghasilan dibayar di muka - pasal 23	309.561.945	-
Utang pajak penghasilan - pasal 29	5.954.331	-

Laba fiskal tahun 2022 hasil rekonsiliasi di atas menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) Badan Perusahaan.

Rugi fiskal tahun 2021 telah dilaporkan dalam SPT Tahunan PPh Badan Perusahaan tahun 2021.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Pajak kini (lanjutan)

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:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Laba (rugi) konsolidasian sebelum beban pajak penghasilan	(341.308.085)	2.824.897.853
Dikurangi:		
Laba sebelum beban pajak penghasilan - neto Entitas Anak	(4.078.004.293)	2.243.824.689
Laba sebelum beban pajak penghasilan - neto Perusahaan	3.736.696.208	581.073.164
Pajak dihitung dengan tarif pajak yang berlaku	822.073.166	127.836.096
Aset pajak tangguhan yang tidak diakui	(415.819.626)	(295.864.752)
Pengaruh pajak atas beda tetap	(179.285.239)	155.309.959
Pengaruh atas fasilitas pajak	77.154.250	-
Penyesuaian tahun sebelumnya	-	(48.888.889)
Beban (manfaat) pajak penghasilan	304.122.551	(61.607.586)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
Serta untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. 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 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022				Saldo Akhir
	Saldo Awal	Dikreditkan pada Laporan Laba Rugi	Dibebankan pada Penghasilan Komprehensif Lain	Koreksi	
Aset pajak tangguhan - Perusahaan					
Penyusutan aset tetap	16.597.965	356.790	-	-	16.954.755
Imbalan kerja karyawan	41.712.220	11.036.935	(7.566.125)	-	45.183.030
Total aset pajak tangguhan - Perusahaan	58.310.185	11.393.725	(7.566.125)	-	62.137.785
Total liabilitas pajak tangguhan - Entitas Anak	(19.894.824)	12.278.367	-	77.487	(7.538.970)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Pajak tangguhan (lanjutan)

	31 Desember 2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)				
	Saldo Awal	Dikreditkan pada Laporan Laba Rugi	Dibebankan pada Penghasilan Komprehensif Lain	Penambahan	Saldo Akhir
Aset pajak tangguhan – Perusahaan					
Penyusutan aset tetap	39.480.937	(22.882.972)	-	-	16.597.965
Imbalan kerja karyawan	31.900.216	16.046.114	(6.234.110)	-	41.712.220
Total aset pajak tangguhan – Perusahaan	71.381.153	(6.836.858)	(6.234.110)	-	58.310.185
Total liabilitas pajak tangguhan - Entitas Anak	2.368.884	10.736.292	-	(33.000.000)	(19.894.824)

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

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
Serta untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

e. Pajak final

Perhitungan beban pajak final menggunakan tarif pajak final yang berlaku untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Pendapatan sewa bangunan yang dikenakan pajak final	2.173.472.218	3.795.925.968
Pajak final (10%)	202.085.595	361.462.959

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, terdapat perbedaan pengakuan antara pendapatan sewa dan beban pajak. Hal ini disebabkan Lembaga Pendidikan Primagama dan PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera yang tidak memotong pajak final, sehingga Grup yang menyeter langsung utang pph 4 ayat 2 tersebut dan PT Smart Multi Finance memberhentikan sewa ruko kepada Grup.

f. Pengampunan pajak

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak ("SKPP") tanggal 28 September 2016, Grup mengungkapkan kepemilikan aset sebesar Rp500.000.000 berupa uang tunai. Grup mengakui aset pengampunan pajak tersebut sebagai bagian dari kas dan bank dan tambahan modal disetor.

Uang tebusan yang dibayar berdasarkan SKPP sebesar Rp10.000.000; dibebankan pada laba rugi tahun 2016.

g. Perubahan tarif pajak badan

Pada tanggal 18 Mei 2020, sebagai bagian dari stimulus ekonomi untuk perlindungan dampak Covid-19, pemerintah Republik Indonesia menetapkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease-19 (Covid-19) dan/atau Dalam Rangka Menghadapi Ancaman Yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2020 mengatur, antara lain, penurunan tarif pajak badan sebagai berikut:

- Untuk tahun pajak 2020 dan 2021: dari 25% menjadi 22%;
- Mulai tahun pajak 2022: dari 22% menjadi 20%;
- Grup terbuka dalam negeri yang memenuhi kriteria tambahan tertentu dapat memperoleh tarif pajak sebesar 3% lebih rendah dari tarif pajak yang disebutkan di atas.

Undang-undang No.7 tahun 2021

Pada bulan Oktober 2021, Pemerintah Indonesia mengesahkan Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 ("UU No.7/2021") tentang harmonisasi peraturan perpajakan. Beberapa tujuan UU No.7/2021 adalah untuk meningkatkan pertumbuhan perekonomian yang berkelanjutan dan mendukung percepatan pemulihan ekonomi, mewujudkan sistem perpajakan yang lebih berkeadilan dan berkepastian hukum, melaksanakan reformasi administrasi, kebijakan perpajakan yang konsolidatif, dan perluasan basis pajak, serta meningkatkan kepatuhan sukarela Wajib Pajak.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

g. Perubahan tarif pajak badan (lanjutan)

Undang-undang No.7 tahun 2021 (lanjutan)

Sejumlah perubahan peraturan perpajakan yang terjadi dengan penerapan UU No.7/2021 antara lain adalah sebagai berikut:

- Pemberlakuan tarif pajak penghasilan badan menjadi 22% mulai Tahun Pajak 2022 dan seterusnya, dan Perusahaan Terbuka dalam negeri yang memenuhi kriteria tertentu dapat memperoleh tarif pajak sebesar 3% lebih rendah dari tarif pajak yang disebutkan di atas;
- Kenaikan tarif PPN dari 10% menjadi 11% yang mulai berlaku 1 April 2022, kemudian menjadi 12% yang mulai berlaku paling lambat pada tanggal 1 Januari 2025;
- Penyederhanaan PPN dengan tarif final untuk barang atau jasa kena pajak tertentu yang juga berlaku mulai 1 April 2022;

Program pengungkapan sukarela bagi Wajib Pajak badan selama periode 1 Januari - 30 Juni 2022, dengan basis aset atau harta yang diperoleh selama 1 Januari 1985 - 31 Desember 2015 yang belum diungkap pada saat mengikuti program amnesti pajak sebelumnya.

16. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Rincian pendapatan diterima di muka adalah sebagai berikut:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
<u>Jangka Pendek</u>		
Pihak ketiga		
PT Bank KEB Hana Indonesia	766.666.667	766.666.667
Gereja Kristus Di Indonesia	190.000.000	-
Mila Gemilang	110.000.000	-
PT Indomarco Prismatama	100.000.000	100.000.000
PT Smart Multi Finance	100.000.000	100.000.000
Lain - lain (di bawah 100 juta)	210.703.202	61.218.096
Pihak berelasi (Catatan 9c)	654.351.851	507.314.815
Subtotal Jangka Pendek	2.131.721.720	1.535.199.578
<u>Jangka Panjang</u>		
Pihak ketiga		
PT Bank KEB Hana Indonesia	447.222.222	1.213.888.889
PT Indomarco Prismatama	241.666.667	341.666.670
PT Smart Multi Finance	-	100.000.000
Lain - lain (di bawah 100 juta)	92.500.010	-
Pihak berelasi (Catatan 9c)	2.865.335.185	2.816.029.630
Subtotal Jangka Panjang	3.646.724.084	4.471.585.189
Total	5.778.445.804	6.006.784.767

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 Grup.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

17. UTANG BANK

Utang Bank Jangka Pendek

PT Bank KEB Hana Indonesia

Perusahaan

Pinjaman Rekening Koran

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit No 34/002/CR/COM2/V/2022 pada tanggal 24 Mei 2022, PT Bank KEB Hana Indonesia menyetujui perpanjangan Fasilitas Kredit Modal Kerja - Pinjaman Rekening Koran dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, sejak tanggal 20 Mei 2022 sampai dengan tanggal 20 Mei 2023. Fasilitas tersebut dibebani tingkat suku bunga tahunan sebesar 10,5% (sepuluh koma lima persen) per tahun (*floating*).

Sampai dengan tanggal pelaporan keuangan konsolidasian, fasilitas ini belum digunakan.

EPI

Pinjaman Rekening Koran

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor 34/003/CR/COM2/Kredit/2022 pada tanggal 24 Januari 2022, PT Bank KEB Hana Indonesia menyetujui perpanjangan Fasilitas Kredit Modal Kerja - Pinjaman Rekening Koran dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, sejak tanggal 28 Maret 2022 sampai dengan tanggal 20 Maret 2023. Fasilitas tersebut dibebani tingkat suku bunga tahunan sebesar 9,0% (sembilan persen) per tahun (*floating*).

Sampai dengan tanggal pelaporan keuangan konsolidasian, fasilitas ini belum digunakan.

Utang Bank Jangka Panjang

Akun ini merupakan utang bank Grup yang diperoleh dari PT Bank KEB Hana Indonesia dan PT Bank Central Asia Tbk, dengan rincian sebagai berikut:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Pokok pinjaman		
PT Bank KEB Hana Indonesia		
Kredit Investasi I	-	4.600.318.084
Kredit Investasi II	36.914.302.799	43.582.844.904
Kredit Investasi III	23.104.326.820	24.476.131.754
<i>Working Capital Investment I</i>	16.611.646.785	17.597.952.913
<i>Working Capital Investment II</i>	8.792.471.783	9.253.210.879
PT Bank Central Asia Tbk	-	8.837.925.754
Total pinjaman	85.422.748.187	108.348.384.288
Dikurangi biaya provisi yang belum diamortisasi	-	(100.952.870)
Neto pinjaman	85.422.748.187	108.247.431.418

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

17. UTANG BANK (lanjutan)

Utang Bank Jangka Panjang (lanjutan)

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun		
PT Bank KEB Hana Indonesia		
Kredit Investasi I	-	1.173.303.466
Kredit Investasi II	3.161.325.148	7.179.745.479
Kredit Investasi III	1.978.644.695	3.946.590.672
<i>Working Capital Investment I</i>	1.422.614.346	1.717.947.824
<i>Working Capital Investment II</i>	664.554.377	2.301.773.296
PT Bank Central Asia Tbk	-	660.658.926
Dikurangkan biaya provisi yang belum diamortisasi	-	(38.481.490)
Neto bagian jangka pendek	7.227.138.566	16.941.538.173
Neto bagian jangka panjang	78.195.609.621	91.305.893.245

PT Bank KEB Hana Indonesia

Perusahaan

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 Rp15.000.000.000 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*).

Fasilitas Kredit Investasi I, dilunasi secara angsuran bulanan dengan nilai angsuran sebesar Rp136.667.514 setiap bulannya, sejak tanggal 20 November 2018 sampai dengan tanggal 20 Mei 2025.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor 34/002/CR/COM2/V/2022 tanggal 24 Mei 2022, pihak Bank merubah tingkat suku bunga Fasilitas Kredit Investasi I yang sebelumnya sebesar 11% (sebelas persen) menjadi 10,5% (sepuluh koma lima persen) per tahun (*floating rate*).

Setelah adanya perubahan tingkat suku bunga, Perusahaan melunasi angsuran bulanan dengan nilai angsuran sebesar Rp134.162.491 setiap bulannya terhitung mulai tanggal 20 Juli 2022 sampai dengan tanggal 20 Mei 2025.

Berdasarkan Surat Nomor 33/0882/00059983/LAD/08/2022 tanggal 11 Agustus 2022, Perusahaan telah melunasi seluruh Fasilitas Kredit Investasi I.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

17. UTANG BANK (lanjutan)

Utang Bank Jangka Panjang (lanjutan)

PT Bank KEB Hana Indonesia (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

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 Rp22.000.000.000 (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 Rp7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah), yang dibagi penerimaannya pada tanggal 20 September 2016 sebesar Rp2.000.000.000 dan pada tanggal 6 Juli 2017 sebesar Rp5.000.000.000.
2. Pencairan kedua sebesar Rp7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah) yang telah diterima pada tanggal 20 Oktober 2017.
3. Pencairan ketiga sebesar Rp8.000.000.000 (delapan milyar rupiah) yang dibagi penerimaannya pada tanggal 6 Desember 2017 sebesar Rp5.000.000.000 dan pada tanggal 23 Januari 2018 sebesar Rp3.000.000.000.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor 34/002/CR/COM2/V/2022 tanggal 24 Mei 2022, pihak Bank merubah tingkat suku bunga Fasilitas Kredit Investasi II yang sebelumnya sebesar 11% (sebelas persen) menjadi 10,5% (sepuluh koma lima persen) per tahun (*floating rate*).

Setelah adanya perubahan tingkat suku bunga, Perusahaan melunasi angsuran bulanan dengan nilai angsuran sebesar Rp109.291.596 setiap bulannya terhitung mulai tanggal 20 Juni 2022 sampai dengan tanggal 20 Mei 2026.

Berdasarkan Surat Nomor 33/0883/00059983/LAD/08/2022 tanggal 11 Agustus 2022, Perusahaan telah melunasi seluruh Fasilitas Kredit Investasi II.

Perjanjian Kredit Investasi I dan II telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir kali berdasarkan Perubahan ke 13 (tiga belas) Perjanjian Kredit Nomor 067/PK/BGR/2022 pada tanggal 15 Agustus 2022 mengenai perubahan jaminan, sebagai berikut:

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. 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;

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.
3. Menjual, menyewakan, mengalihkan atau dengan cara lain menghapus semua atau sebagian besar dari hak milik atau hartanya, apakah melalui satu transaksi atau beberapa transaksi baik berhubungan atau tidak.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

17. UTANG BANK (lanjutan)

Utang Bank Jangka Panjang (lanjutan)

PT Bank KEB Hana Indonesia (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

4. Membeli atau dengan cara lain mendapatkan semua atau jumlah yang substansial aset atau saham perusahaan lain.
5. Mengubah bentuk bangunan atau konstruksi Jaminan.
6. Membebani lagi Jaminan dengan Hak Tanggungan, atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan sesuatu pihak kecuali Bank.
7. Menyewakan atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai Jaminan kepada pihak lain.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan telah memenuhi semua ketentuan yang dipersyaratkan oleh PT Bank KEB Hana Indonesia.

Pembayaran atas utang bank jangka panjang tersebut masing-masing sebesar Rp9.249.116.295 dan Rp1.835.132.799 untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

EPI

Investment Loan 1

Berdasarkan Perjanjian Kredit tanggal 11 November 2014, EPI memperoleh fasilitas *Investment Loan 1* (IL 1) dari PT Bank KEB Hana Indonesia, dengan plafon kredit sebesar Rp20.000.000.000. Jangka waktu pinjaman selama 120 bulan sejak tanggal pencairan kredit. Fasilitas kredit tersebut ditujukan untuk pengembangan usaha hotel.

Pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 12,5% per tahun.

Fasilitas Kredit *Investment Loan 1* (IL 1) telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir kali berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor 32/RC19/BGR/IX/2021 pada tanggal 6 September 2021 mengenai restrukturisasi kewajiban EPI kepada PT Bank KEB Hana Indonesia, sebagai berikut :

1. Jangka waktu fasilitas kredit yang semula sampai tanggal 15 Desember 2024 berubah menjadi tanggal 15 Juni 2026.
2. *Grace period* terhitung mulai bulan Oktober 2021 sampai dengan bulan Maret 2022.
3. Perubahan suku bunga dari 12,5% per tahun menjadi 9% per tahun.

Beban bunga fasilitas kredit *Investment Loan 1* untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar dan Rp1.155.594.174.

Berdasarkan Surat N0.33/156/COM2/2021 tanggal 29 Desember 2021, EPI telah melunasi seluruh fasilitas *Investment Loan 1* sebesar Rp12.326.337.857.

Investment Loan 2

Berdasarkan Perjanjian Kredit tanggal 21 Maret 2016, EPI memperoleh fasilitas *Investment Loan 2* (IL 2) dari PT Bank KEB Hana Indonesia, dengan plafon kredit sebesar Rp64.000.000.000. Jangka waktu pinjaman selama 96 bulan sejak tanggal pencairan kredit. Fasilitas kredit tersebut ditujukan untuk pengembangan usaha hotel.

Pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 11% per tahun.

Saldo pinjaman tersebut masing-masing sebesar Rp36.914.302.799 dan Rp39.106.066.408 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

17. UTANG BANK (lanjutan)

Utang Bank Jangka Panjang (lanjutan)

PT Bank KEB Hana Indonesia (lanjutan)

EPI (lanjutan)

Investment Loan 2 (lanjutan)

Fasilitas Kredit *Investment Loan 2* (IL 2) telah mengalami beberapa kali perubahan. Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor 32/RC19/BGR/IX/2021 pada tanggal 6 September 2021 mengenai restrukturisasi kewajiban EPI kepada PT Bank KEB Hana Indonesia, sebagai berikut :

1. Jangka waktu fasilitas kredit yang semula sampai tanggal 28 Maret 2024 berubah menjadi tanggal 28 Maret 2026.
2. *Grace period* terhitung mulai bulan Oktober 2021 sampai dengan bulan Maret 2022.
3. Perubahan suku bunga dari 11% per tahun menjadi 9% per tahun.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor 34/004/COM2/Kredit/I/2022 pada tanggal 24 Januari 2022 mengenai restrukturisasi kewajiban EPI kepada PT Bank KEB Hana Indonesia, yaitu jangka waktu fasilitas kredit yang semula sampai dengan tanggal 28 Maret 2026 berubah menjadi tanggal 28 Maret 2030.

Beban bunga fasilitas kredit *Investment Loan 2* untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah masing-masing sebesar Rp3.454.611.850 dan Rp3.519.545.977.

Working Capital Investment 1

Berdasarkan Perjanjian Kredit tanggal 21 Maret 2016, EPI memperoleh fasilitas *Working Capital Investment 1* (WCI 1) dari PT Bank KEB Hana Indonesia, dengan plafon kredit sebesar Rp24.000.000.000. Jangka waktu pinjaman selama 120 bulan sejak tanggal pencairan kredit.

Pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 12,25% per tahun.

Saldo pinjaman tersebut masing-masing sebesar Rp16.611.646.785 dan Rp17.597.952.909 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Fasilitas Kredit *Working Capital Investment 1* (WCI 1) telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir kali berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor 32/RC19/BGR/IX/2021 pada tanggal 6 September 2021 mengenai restrukturisasi kewajiban EPI kepada PT Bank KEB Hana Indonesia, sebagai berikut :

1. Jangka waktu fasilitas kredit yang semula sampai tanggal 28 Maret 2026 berubah menjadi tanggal 28 Maret 2028.
2. *Grace period* terhitung mulai bulan Oktober 2021 sampai dengan bulan Maret 2022.
3. Perubahan suku bunga dari 12,25% per tahun menjadi 9% per tahun.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor 34/004/COM2/Kredit/I/2022 pada tanggal 24 Januari 2022 mengenai restrukturisasi kewajiban EPI kepada PT Bank KEB Hana Indonesia, yaitu jangka waktu fasilitas kredit yang semula sampai tanggal 28 Maret 2028 berubah menjadi tanggal 28 Maret 2030.

Beban bunga fasilitas kredit *Working Capital Investment 1* untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah masing-masing sebesar Rp1.554.595.035 dan Rp1.583.815.762.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

17. UTANG BANK (lanjutan)

Utang Bank Jangka Panjang (lanjutan)

PT Bank KEB Hana Indonesia (lanjutan)

EPI (lanjutan)

Working Capital Investment 2

Berdasarkan Perjanjian Kredit tanggal 27 Desember 2017, EPI memperoleh fasilitas *Working Capital Investment 2* (WCI 2) dari PT Bank KEB Hana Indonesia, dengan plafon kredit sebesar Rp15.000.000.000. Jangka waktu pinjaman selama 60 bulan sejak tanggal pencairan kredit. Fasilitas kredit tersebut ditujukan untuk pengembangan usaha hotel.

Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12,5% per tahun.

Saldo pinjaman tersebut masing-masing sebesar Rp9.253.210.879 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Fasilitas Kredit *Working Capital Investment 2* (WCI 2) telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir kali berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor 32/RC19/BGR/IX/2021 pada tanggal 6 September 2021 mengenai restrukturisasi kewajiban EPI kepada PT Bank KEB Hana Indonesia, sebagai berikut :

1. Jangka waktu fasilitas kredit yang semula sampai tanggal 27 Desember 2022 berubah menjadi tanggal 27 Desember 2024.
2. *Grace period* dihitung mulai bulan Oktober 2021 sampai dengan bulan Maret 2022.
3. Perubahan suku bunga dari 12,5% per tahun menjadi 9% per tahun.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor 34/004/COM2/Kredit/I/2022 pada tanggal 24 Januari 2022 mengenai restrukturisasi kewajiban EPI kepada PT Bank KEB Hana Indonesia, yaitu jangka waktu fasilitas kredit yang semula sampai tanggal 27 Desember 2024 berubah menjadi tanggal 27 Maret 2030.

Beban bunga fasilitas kredit *Working Capital Investment 2* untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah masing-masing sebesar Rp819.138.925 dan Rp832.788.979.

Investment Loan 3

Berdasarkan Perjanjian Kredit tanggal 23 Februari 2018, EPI memperoleh fasilitas *Investment Loan 3* (IL 3) dari PT Bank KEB Hana Indonesia dengan plafon sebesar Rp41.605.200.000. Jangka waktu pinjaman selama 60 bulan ditambah *Grace Period* 1 tahun sejak pencairan kredit. Fasilitas kredit tersebut digunakan untuk pembelian tanah kavling komersial ICE BSD Lot 5 BSD City, Tangerang, Banten.

Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 11,5% per tahun.

Saldo pinjaman tersebut masing-masing sebesar Rp23.104.326.820 dan Rp24.476.131.756 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

17. UTANG BANK (lanjutan)

Utang Bank Jangka Panjang (lanjutan)

PT Bank KEB Hana Indonesia (lanjutan)

EPI (lanjutan)

Investment Loan 3 (lanjutan)

Fasilitas Kredit *Investment Loan 3* (IL 3) telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir kali berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor 32/RC19/BGR/IX/2021 pada tanggal 6 September 2021 mengenai restrukturisasi kewajiban EPI kepada PT Bank KEB Hana Indonesia, sebagai berikut :

1. Jangka waktu fasilitas kredit yang semula sampai tanggal 1 Maret 2024 berubah menjadi tanggal 1 Maret 2026.
2. *Grace period* dihitung mulai bulan Oktober 2021 sampai dengan bulan Maret 2022.
3. Perubahan suku bunga dari 11,5% per tahun menjadi 9% per tahun.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor 34/004/COM2/Kredit/I/2022 pada tanggal 24 Januari 2022 mengenai restrukturisasi kewajiban EPI kepada PT Bank KEB Hana Indonesia, yaitu jangka waktu fasilitas kredit yang semula sampai tanggal 1 Maret 2026 berubah menjadi tanggal 1 Maret 2030.

Beban bunga fasilitas kredit *Investment Loan 3* untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah masing-masing sebesar Rp2.161.936.562 dan Rp3.098.801.725.

Berdasarkan Surat N0.33/156/COM2/2021 tanggal 29 Desember 2021, EPI telah melunasi sebagian fasilitas *Investment Loan 1* sebesar Rp7.673.662.143.

Pada tanggal 29 Desember 2021 berdasarkan Surat Nomor 33/156/COM2/2021 perihal rencana penarikan salah satu jaminan aset yang berupa Wisma D'Esta di BSD Tangerang Selatan dan rencana pelunasan dipercepat fasilitas kredit, EPI diperkenankan oleh PT Bank KEB Hana Indonesia untuk melakukan penarikan sebagian jaminan 1 (satu) unit Tanah dan Bangunan berupa Esta Tower yang terletak di Kav Ruko Tol Boulevard Blok AH2 No.0007A, Lengkong Gudang, Serpong, Tangerang, Banten, dengan bukti kepemilikan SHGB No. 13304 / Rawa Buntu berakhirnya hak tanggal 17 Mei 2033 dengan luas tanah 500 m2 atas nama EPI.

Syarat untuk penarikan sebagian jaminan tersebut adalah melakukan pelunasan sebagian fasilitas kredit sebesar Rp20.000.000.000 dengan rincian sebagai berikut:

1. Pelunasan seluruh fasilitas kredit *Investment Loan 1* (IL1) sebesar Rp12.326.337.856,85.
2. Pelunasan sebagian fasilitas kredit *Investment Loan 3* (IL3) sebesar Rp7.673.662.143.

Pada tanggal 27 Mei 2022 berdasarkan Perubahan ke 18 (delapan belas) Perjanjian Kredit Nomor 045/PK/BGR/2022, pinjaman-pinjaman bank tersebut dijamin oleh:

1. Tanah dan Bangunan Hotel Amaris Pakuan Bogor yang terletak di Jl. Padjajaran Bogor dengan kepemilikan:
 - a. SHGB No. 767/Pakuan
 - b. SHGB No. 768/Pakuan
 - c. SHGB No. 769/Pakuan
 - d. SHGB No. 780/Pakuan
 - e. SHGB No. 781/Pakuan

Dengan luas tanah semuanya 2.418m² atas nama EPI (Catatan 11 dan 12).

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

17. UTANG BANK (lanjutan)

Utang Bank Jangka Panjang (lanjutan)

PT Bank KEB Hana Indonesia (lanjutan)

EPI (lanjutan)

2. Tanah dan Bangunan Hotel Amaris Hertasning Makassar yang terletak di Jl. Hertasning No. 63D, Masale, Panakkukang dengan kepemilikan:
 - a. SHGB No. 21963/Masale
 - b. SHGB No. 21980/MasaleDengan luas tanah semuanya 876m² atas nama EPI (Catatan 11).
3. Tanah dan Bangunan Hotel Amaris Gorontalo yang terletak di Jl. Sultan Botutihe no.37 Ipilo, Kota Timur, Gorontalo dengan kepemilikan SHGB No. 62 dengan luas tanah 819m² atas nama EPI (Catatan 11).
4. Tanah kavling yang terletak dicommercial ICE BSD Lot 5, BSD City, Tangerang, Banten atas nama EPI dengan bukti kepemilikan berupa:
 - a. SHGB No. 05677/Pagedangan
 - b. SHGB No. 05502/Pagedangan
 - c. SHGB No. 05507/Pagedangan

PT Bank Central Asia Tbk

Perusahaan

Berdasarkan perjanjian kredit No. 00179/PK/0978S/2021 pada tanggal 22 Juni 2021, Perusahaan memperoleh Kredit Investasi dengan batas maksimal kredit sebesar Rp9.150.000.000 dan bersifat "*Non-Revolving*". Jangka waktu pinjaman selama 120 bulan sejak tanggal pencairan fasilitas. Fasilitas tersebut dibebani tingkat suku bunga tahunan sebesar 7,58% (tujuh koma lima delapan persen) per tahun selama 5 tahun (*fixed rate*) dan suku bunga tahunan sebesar suku bunga *floating* yang berlaku di BCA dikurangi 1,50% per tahun selama 5 tahun (*floating rate*).

Perjanjian Kredit Investasi ini dijamin dengan aset berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Ruko Foresta Blok FBL-2 No 21, Kecamatan Pagedangan, Tangerang, Banten, dengan bukti kepemilikan SHGB No. 03878/Pagedangan atas nama Perusahaan.

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

1. Memperoleh pinjaman uang/kredit baru dari pihak lain dan/atau mengikatkan diri sebagai penanggung/penjamin dalam bentuk dan dengan nama apa pun dan/atau mengagunkan harta kekayaan Perusahaan kepada pihak lain.
2. Meminjamkan uang, termasuk tetapi tidak terbatas kepada perusahaan afiliasinya, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari.
3. Melakukan peleburan, penggabungan, pengambilalihan, pembubaran/likuidasi dan mengubah status kelembagaan.

Pada tanggal 31 Desember 2022, Perusahaan telah memenuhi semua ketentuan yang dipersyaratkan oleh PT Bank Central Asia Tbk.

Berdasarkan Surat Keterangan Nomor 2912/SLK/AGN/2022 tanggal 14 April 2022, Perusahaan telah melunasi seluruh fasilitas kredit.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

18. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup mengadakan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT BCA Finance untuk pembelian kendaraan. Rincian utang pembiayaan konsumen adalah sebagai berikut:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Utang pembiayaan konsumen	4.832.127.123	3.550.592.300
Dikurangi beban bunga di masa depan	(346.076.207)	(291.821.560)
Nilai tunai pembayaran utang pembiayaan konsumen	4.486.050.916	3.258.770.740
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2.029.544.726	1.965.169.662
Bagian jangka panjang	2.456.506.190	1.293.601.078

Utang pembiayaan konsumen ini dikenai tingkat suku bunga sebesar 7,09% - 12,60% per tahun dengan menggunakan metode anuitas atau setara dengan bunga flat sebesar 3,55% - 6,45% per tahun dan akan dilunasi selama tiga tahun melalui angsuran bulanan.

Aset tetap - kendaraan yang diperoleh melalui utang pembiayaan konsumen sebesar Rp14.515.234.772 dan Rp8.960.892.511 dijadikan sebagai jaminan atas utang pembiayaan konsumen pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 11).

Pembayaran atas pokok utang pembiayaan konsumen tersebut masing-masing sebesar Rp2.531.579.824 dan Rp1.570.303.741 untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Beban bunga atas utang pembiayaan konsumen tersebut masing-masing sebesar Rp281.241.932 dan Rp322.380.336 untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Perusahaan memberikan imbalan untuk karyawannya yang telah mencapai usia pensiun yaitu 60 tahun sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) yang menerapkan pengaturan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No. 2/2022 tentang Cipta Kerja pada tahun 2022 dan Undang-undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja pada tahun 2021. Liabilitas imbalan kerja tersebut tidak didanai.

Tabel berikut menyajikan komponen dari beban imbalan neto yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian untuk liabilitas imbalan kerja yang dihitung oleh KKA Nurichwan, aktuaris independen, berdasarkan laporannya masing-masing tertanggal 14 Maret 2023 dan 27 Januari 2022 untuk perhitungan liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021. Perhitungan aktuaris menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	31 Desember 2022	31 Desember 2021
Tingkat diskonto	7,36%	7,39%
Tingkat kenaikan gaji tahunan	10,00%	10,00%
Usia pensiun	56 Tahun	56 Tahun
Tingkat mortalita	TMI-IV tahun 2019	TMI-IV tahun 2019
Metode penilaian	Projected Unit Credit	Projected Unit Credit

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

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

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	205.377.408	189.600.996

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

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Beban jasa kini	78.042.933	75.286.809
Beban bunga	14.011.514	10.150.069
Beban imbalan kerja (Catatan 24a)	<u>92.054.447</u>	<u>85.436.878</u>

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

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Keuntungan aktuarial yang timbul dari: Perubahan asumsi keuangan	(34.391.478)	(28.336.862)
Total penghasilan imbalan kerja yang diakui pada penghasilan komprehensif lain	<u>(34.391.478)</u>	<u>(28.336.862)</u>

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

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Saldo awal tahun	189.600.996	145.000.980
Beban imbalan kerja tahun berjalan (Catatan 24a)	92.054.447	85.436.878
Pembayaran manfaat tahun berjalan	(41.886.557)	(12.500.000)
Penghasilan komprehensif lain	(34.391.478)	(28.336.862)
Saldo akhir tahun	<u>205.377.408</u>	<u>189.600.996</u>

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja cukup untuk memenuhi persyaratan PP 35/2021 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Analisa sensitivitas untuk risiko tingkat diskonto

Pada tanggal 31 Desember 2022, jika tingkat diskonto meningkat sebesar 1% dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih rendah yaitu sebesar Rp182.221.252, sedangkan jika tingkat diskonto menurun 1%, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih besar yaitu sebesar Rp232.239.674.

Jika tingkat kenaikan gaji meningkat sebesar 1% dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih besar yaitu sebesar Rp229.829.995, sedangkan jika tingkat kenaikan gaji menurun 1%, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih rendah yaitu sebesar Rp183.848.797.

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

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

Jatuh tempo dari kewajiban imbalan kerja yang tidak didiskonto pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022
Kurang dari setahun	-
Antara 1 - 2 tahun	-
Antara 2 - 5 tahun	-
Lebih dari 5 tahun	205.377.408
Total	205.377.408

Rata-rata durasi kewajiban imbalan pasti adalah 20,18 tahun.

20. MODAL SAHAM

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 5 tanggal 1 April 2022, seluruh pemegang saham menyetujui rencana Perusahaan untuk mengeluarkan saham dalam simpanan (Portepel) sehubungan dengan pelaksanaan PMHMETD I dengan menerbitkan sebanyak-banyaknya 1.599.230.759 (satu milyar lima ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus enam puluh sembilan) HMETD atas nama, yang mewakili sebanyak-banyaknya 71,7% (tujuh puluh satu koma tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD I dengan nilai nominal Rp100 per saham.

Sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 berdasarkan laporan yang dikelola oleh PT Bima Registra, Biro Administrasi Efek adalah sebagai berikut :

31 Desember 2022

Pemegang Saham	Total Saham Ditempatkan dan Disetor penuh	Persentase Pemilikan	Total
PT Esta Utama Corpora	1.800.081.670	80,75%	180.008.167.000
PT Bartley Sejahtera Investama	500.000	0,02%	50.000.000
Masyarakat	428.649.099	19,23%	42.864.909.900
Total	2.229.230.769	100,00%	222.923.076.900

31 Desember 2021 (Disajikan kembali, Catatan 31)

Pemegang Saham	Total Saham Ditempatkan dan Disetor penuh	Persentase Pemilikan	Total
PT Esta Utama Corpora	429.500.000	68,17%	42.950.000.000
PT Bartley Sejahtera Investama	500.000	0,08%	50.000.000
Masyarakat	200.000.000	31,75%	20.000.000.000
Total	630.000.000	100,00%	63.000.000.000

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini terdiri dari :

	2022	2021 (Disajikan kembali, Catatan 31)
Agio saham dari penawaran umum perdana	4.000.000.000	4.000.000.000
Aset pengampunan pajak	1.524.100.000	1.524.100.000
Selisih transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(80.217.896.932)	1.528.441.081
Beban emisi saham	(2.758.750.962)	(2.758.750.962)
Total	(77.452.547.894)	4.293.790.119

22. PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021 (Disajikan kembali, Catatan 31)
Pendapatan hotel	34.743.586.504	26.415.363.302
Pendapatan sewa kendaraan	6.368.700.000	5.352.200.000
Pendapatan sewa ruko (Catatan 12)	2.170.138.886	1.836.796.293
Pendapatan <i>service charge</i>	234.900.000	212.000.000
Pendapatan sewa ATM	3.333.332	7.129.675
Pendapatan sewa wisma esta	-	1.740.000.000
Total	43.520.658.722	35.563.489.270

Pendapatan sewa bangunan merupakan pendapatan yang diperoleh dari sewa properti investasi (Catatan 12) yang dimiliki Grup sebagai berikut:

1. 1 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 ruko BSD Junction Blok A11, Jl Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan.
3. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Bandung, Jawa Barat.
4. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Raya Wangun 240G, Bogor.
5. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Raya Wangun 240F, Bogor.
6. 10 unit bangunan ruko yang terletak di Bogor, Jawa Barat.
7. 1 unit ruangan yang terletak di Bogor, Jawa Barat.
8. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Plaza Sudirman Center, Blok A12, Jl. Raya Sudirman, Desa Pucung, Kota Baru Karawang, Jawa Barat.
9. 2 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Bharata Blok A No. 133 & 135, Karawang, Jawa Barat.
10. 1 unit bangunan kantor yang terletak di Jl. Drs. Achmad Nadjamuddin, Limba U Dua, Gorontalo.
11. 2 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Bharata Blok H No.16-17, Karawang.
12. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Makassar, Sulawesi 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 2022 dan 2021.

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, pendapatan sewa bangunan kepada pihak-pihak berelasi masing-masing sebesar Rp683.842.594 dan Rp640.000.000 (Catatan 9d).

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, pendapatan sewa kendaraan seluruhnya merupakan pendapatan yang berasal dari pihak berelasi sebesar Rp6.368.700.000 dan Rp5.352.200.000 (Catatan 9d).

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

23. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan berdasarkan jenis beban adalah sebagai berikut:

	2022	2021 (Disajikan kembali, Catatan 31)
Beban pokok pendapatan hotel		
Gaji	4.209.098.003	2.732.553.380
<i>Food & Beverage</i>	2.969.094.870	2.078.483.563
Perlengkapan ruangan	1.800.019.437	1.261.918.215
Jasa manajemen	1.262.276.213	714.234.888
<i>Laundry</i>	1.119.246.288	904.065.966
<i>Housekeeping</i>	665.226.217	463.685.659
Biaya Reservasi	302.794.627	198.440.678
Ruangan	186.080.160	134.327.946
Perbaikan Hotel	164.638.391	140.017.029
Lain-lain (di bawah Rp 50.000.000)	27.901.550	47.073.711
Beban pokok pendapatan sewa bangunan		
Penyusutan properti investasi (Catatan 12)	1.479.615.784	1.908.762.474
Beban pokok pendapatan sewa kendaraan		
Penyusutan aset tetap (Catatan 11)	2.213.431.040	1.712.088.505
Total	16.399.422.580	12.295.652.014

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 2022 dan 2021.

24. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

a. Beban umum dan administrasi

terdiri dari:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Penyusutan aset tetap (Catatan 11)	9.001.365.730	9.270.569.606
Gaji dan tunjangan	4.448.742.929	4.106.956.993
<i>Maintenance</i>	2.524.332.540	1.580.604.411
Tenaga ahli	2.031.051.726	856.448.715
Legal	1.020.712.426	303.389.413
Pajak	916.845.189	1.618.903.691
Asuransi	446.361.602	401.539.170
Perjalanan	204.723.216	171.662.223
Kantor	192.638.880	209.595.547
Karyawan	154.036.959	83.587.534
Sewa	129.249.988	20.166.666
Listrik, air, dan telepon	111.270.673	53.937.410
Imbalan kerja karyawan (Catatan 19)	92.054.447	85.436.878
Beban perolehan hak atas tanah	-	557.000.000
Lainnya (di bawah Rp 100 juta)	167.110.364	284.401.969
Total	21.440.496.669	19.604.200.226

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

24. BEBAN USAHA (lanjutan)

b. Beban peralatan, pemeliharaan, dan energi

terdiri dari:

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Listrik dan air	2.505.227.175	2.121.246.531
Perbaikan dan pemeliharaan	684.913.170	539.764.966
Bahan bakar	347.081.069	152.182.193
Peralatan	85.653.920	45.660.818
Lainnya (di bawah Rp 5 juta)	115.513.105	177.546.916
Total	3.738.388.439	3.036.401.424

c. Beban pemasaran

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Perjalanan	373.526.497	185.412.365
Iklan dan promosi	147.765.101	160.482.524
Lainnya (di bawah Rp 1 juta)	53.106.014	33.454.380
Total	574.397.612	379.349.269

25. LABA PER SAHAM

	2022	2021 (Disajikan Kembali, Catatan 31)
Laba neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan	3.169.489.252	574.236.305
Rata-rata tertimbang jumlah saham beredar	1.436.187.566	630.000.000
Laba per saham	2,21	0,91

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

26. SEGMENT OPERASI

Grup mengelompokkan dan mengevaluasi usahanya secara bisnis usahanya.

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

	31 Desember 2022			Total
	Hotel	Properti investasi	Sewa kendaraan	
Pendapatan departemental	34.743.586.504	2.408.372.218	6.368.700.000	43.520.658.722
Beban departemental	12.706.375.756	1.479.615.784	2.213.431.040	16.399.422.580
Laba kotor	22.037.210.748	928.756.434	4.155.268.960	27.121.236.142
Beban usaha	22.699.734.732	1.449.735.396	1.603.812.592	25.753.282.720
Laba (rugi) usaha	(662.523.984)	(520.978.962)	2.551.456.368	1.367.953.422
Pendapatan (beban) lainnya	(99.824.233)	2.589.778.176	(142.447.138)	2.547.155.271
Laba (rugi) sebelum beban pajak yang tidak dapat diatribusikan	(762.348.217)	2.068.799.214	2.409.009.230	3.915.108.693
Rugi yang tidak dapat diatribusikan				(4.056.768.312)
Rugi sebelum beban pajak tangguhan				(341.308.085)
Beban pajak penghasilan				(291.766.697)
Dampak penyesuaian proforma atas laba tahun berjalan				3.801.293.518
Laba tahun berjalan				3.168.218.736
Penghasilan komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya				26.825.353
Laba komprehensif				3.195.044.089
Aset				
Aset segmen	182.791.997.905	24.374.153.037	14.881.054.050	222.047.204.992
Aset tidak dapat dialokasi				23.322.048.914
Total aset	182.791.997.905	24.374.153.037	14.881.054.050	245.369.253.906
Liabilitas				
Liabilitas segmen	2.876.656.377	2.963.935.182	4.486.050.916	10.326.642.475
Liabilitas tidak dapat dialokasi				91.785.713.773
Total liabilitas	2.876.656.377	2.963.935.182	4.486.050.916	102.112.356.248

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

26. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

	31 Desember 2021 (Disajikan kembali, Catatan 31)			
	Hotel	Properti investasi	Sewa kendaraan	Total
Pendapatan departemental	26.415.363.302	3.795.925.968	5.352.200.000	35.563.489.270
Beban departemental	8.674.801.036	1.908.762.473	1.712.088.505	12.295.652.014
Laba (rugi) kotor	17.740.562.266	1.887.163.495	3.640.111.495	23.267.837.256
Beban usaha	19.235.688.155	2.629.919.061	1.154.343.703	23.019.950.919
Laba (rugi) usaha	(1.495.125.889)	(742.755.566)	2.485.767.792	3.238.138.115
Beban lainnya	(2.534.189)	11.669.734.016	(322.380.336)	11.344.819.491
Laba (rugi) sebelum beban yang tidak dapat diatribusikan	(1.497.660.078)	10.926.978.450	2.163.387.456	11.592.705.828
Beban yang tidak dapat diatribusikan				(8.767.807.974)
Laba sebelum beban pajak tangguhan				2.824.897.854
Beban pajak tangguhan				(29.100.566)
Dampak penyesuaian proforma atas rugi tahun berjalan				(2.220.866.746)
Laba tahun berjalan				574.930.542
Penghasilan komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya				22.102.752
Laba komprehensif				597.033.293
Aset				
Aset segmen	190.285.879.932	34.621.584.494	12.221.689.139	237.129.153.565
Aset tidak dapat dialokasi				31.789.186.229
Total aset				268.918.339.794
Liabilitas				
Liabilitas segmen	2.572.751.287	3.185.833.334	3.258.770.740	9.017.355.361
Liabilitas tidak dapat dialokasi				116.010.914.245
Total liabilitas				125.028.269.606

27. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Tingkat probabilitas risiko yang sangat potensial terjadi dari instrumen keuangan Grup 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 Grup 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. Grup dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

27. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Pasar (lanjutan)

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 Grup yang terpengaruh tingkat suku bunga terutama terkait pada utang bank jangka panjang dan utang pembiayaan konsumen.

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

Tabel berikut adalah nilai tercatat, berdasarkan jatuh temponya, atas liabilitas keuangan Grup yang terkait risiko tingkat suku bunga pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

31 Desember 2022							
	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	9,00%	7.227.138.566	7.851.293.975	8.646.646.360	12.466.463.159	49.231.206.127	85.422.748.187
Utang pembiayaan							
Konsumen	7,09% - 12,60%	2.029.544.726	1.710.626.551	745.879.639	-	-	4.486.050.916
31 Desember 2021 (Disajikan kembali, Catatan 31)							
	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	7,68% - 9,00%	16.941.538.173	23.582.196.453	25.833.511.593	23.356.659.396	18.533.525.803	108.247.431.418
Utang pembiayaan							
Konsumen	7,09% - 12,60%	1.965.169.662	875.778.899	417.822.179	-	-	3.258.770.740

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko dalam hal pihak ketiga tidak akan memenuhi liabilitasnya berdasarkan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan, yang menyebabkan kerugian keuangan. Grup 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 Grup sesuai dengan kebijakan, prosedur, dan pengendalian dari Grup 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 Grup.

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

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

27. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Kredit (lanjutan)

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai maksimum kredit yang dihadapi oleh Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

	2022	2021 (Disajikan kembali, Catatan 31)
Deposito	-	23.996.740.954
Bank	16.165.949.922	3.599.993.995
Piutang usaha	354.115.255	655.629.323
Total	16.520.065.177	28.252.364.272

Grup melakukan hubungan usaha dengan pihak-pihak yang diakui dan kredibel. Grup 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 konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

	2022	2021 (Disajikan kembali, Catatan 31)
Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	16.460.043.132	27.684.823.873
Telah jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	224.381.723	567.540.399
Total	16.684.424.855	28.252.364.272

Risiko Likuiditas

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

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan bank yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo 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 Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

27. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Likuiditas (lanjutan)

31 Desember 2022				
	Di bawah 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai dengan 5 tahun	Lebih dari 5 tahun	Total
Liabilitas				
Utang usaha - pihak ketiga	741.123.469	-	-	741.123.469
Utang lain-lain				
Pihak ketiga	133.087.576	-	-	133.178.695
Pihak berelasi	2.620.825.527	-	-	2.620.825.527
Beban akrual	1.666.036.338	-	-	1.666.036.338
Utang bank jangka panjang	7.227.138.566	57.515.352.076	20.680.257.545	85.422.748.187
Utang pembiayaan konsumen	2.029.544.726	2.456.506.190	-	4.486.050.916
Utang pembelian aset tetap	-	654.012.000	-	654.012.000
Total liabilitas	14.417.756.202	60.625.870.266	20.680.257.545	95.723.975.132
31 Desember 2021 (Disajikan kembali, Catatan 31)				
	Di bawah 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai dengan 5 tahun	Lebih dari 5 tahun	Total
Liabilitas				
Utang usaha - pihak ketiga	666.722.890			666.722.890
Utang lain-lain				
Pihak ketiga	118.402.615	-	-	118.402.615
Pihak berelasi	3.435.345.732	-	-	3.435.345.732
Beban akrual	1.538.322.605	-	-	1.538.322.605
Utang bank jangka panjang	16.941.538.173	72.772.367.442	18.533.525.803	108.247.431.418
Utang pembiayaan konsumen	1.965.169.662	1.293.601.078	-	3.258.770.740
Utang pembelian aset tetap	-	681.100.000	-	681.100.000
Total liabilitas	24.665.501.677	74.747.068.520	18.533.525.803	117.946.096.000

PENGELOLAAN MODAL

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

Manajemen Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup 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 Grup adalah untuk menjaga rasio modal yang sehat dalam rangka untuk mengamankan pembiayaan pada biaya yang wajar.

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Grup 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 setara kas, sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, perhitungan rasio tersebut adalah sebagai berikut:

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

27. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

	2022	2021 (Disajikan kembali, Catatan 31)
Total liabilitas	102.112.356.248	125.028.269.606
Dikurangi kas dan bank	16.277.912.186	27.649.205.114
Utang bersih	85.834.444.062	97.379.064.492
Total ekuitas	143.256.897.658	143.890.070.188
Rasio utang terhadap modal	0,60	0,67

28. INSTRUMEN KEUANGAN

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

	31 Desember 2022	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
ASET KEUANGAN		
Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi		
Kas dan setara kas	16.277.912.186	16.277.912.186
Piutang usaha		
Pihak ketiga	341.115.255	341.115.255
Pihak berelasi	13.000.000	13.000.000
Total Aset Keuangan	16.632.027.441	16.632.027.441
LIABILITAS KEUANGAN		
Liabilitas keuangan yang diukur berdasarkan biaya perolehan diamortisasi		
Utang usaha - pihak ketiga	741.123.469	741.123.469
Utang lain-lain		
pihak ketiga	133.087.576	133.087.576
pihak berelasi	2.620.825.527	2.620.825.527
Beban akrual	1.666.036.338	1.666.036.338
Utang bank jangka panjang	85.422.748.187	85.422.748.187
Utang pembiayaan konsumen	4.486.050.916	4.486.050.916
Utang pembelian aset tetap	654.012.000	654.012.000
Total Liabilitas Keuangan	95.723.884.013	95.723.884.013

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

28. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

	31 Desember 2021 (Disajikan Kembali Catatan 31)	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
ASET KEUANGAN		
Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi		
Kas dan setara kas	27.649.205.114	27.649.205.114
Piutang usaha		
Pihak ketiga	421.629.323	421.629.323
Pihak berelasi	234.000.000	234.000.000
Total Aset Keuangan	28.304.834.437	28.304.834.437
LIABILITAS KEUANGAN		
Liabilitas keuangan yang diukur berdasarkan biaya perolehan diamortisasi		
Utang usaha - pihak ketiga	666.722.890	666.722.890
Utang lain-lain		
pihak ketiga	118.402.615	118.402.615
pihak berelasi	3.435.345.732	3.435.345.732
Beban akrual	1.538.322.605	1.538.322.605
Utang bank jangka panjang	108.247.431.418	108.247.431.418
Utang pembiayaan konsumen	3.258.770.740	3.258.770.740
Utang pembelian aset tetap	681.100.000	681.100.000
Total Liabilitas Keuangan	117.946.096.000	117.946.096.000

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

1. Nilai wajar kas dan setara kas, piutang usaha - pihak ketiga dan berelasi, piutang lain-lain - pihak berelasi, utang usaha - pihak ketiga dan berelasi, utang lain-lain - pihak ketiga, dan beban akrual 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.

Grup 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.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

29. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN LAPORAN ARUS KAS

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

	2022	2021 (Disajikan kembali, Catatan 31)
Akuisisi entitas anak melalui penerbitan saham	159.923.076.900	-
Perolehan aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen	3.758.860.000	2.151.212.177
Keuntungan dari investasi entitas asosiasi melalui konversi laba	2.793.100.000	-
Amortisasi biaya provisi yang belum diamortisasi	100.952.870	43.429.390

- b. Rekonsiliasi utang bersih

	Utang pembiayaan konsumen	Utang bank
Pinjaman neto pada 1 Januari 2021 (Disajikan kembali, Catatan 31)	2.677.862.304	124.123.917.605
Arus kas	(1.570.303.741)	(15.919.915.578)
Non kas	2.151.212.177	43.429.391
Pinjaman bersih pada 31 Desember 2021 (Disajikan kembali, Catatan 31)	3.258.770.740	108.247.431.418
Arus kas	(2.531.579.824)	(22.925.636.101)
Non kas	3.758.860.000	100.952.870
Pinjaman neto pada 31 Desember 2022	4.486.050.916	85.422.748.187

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

30. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING

Perusahaan

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 Perusahaan 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 2022 dan 2021, beban-beban yang ditanggung Perusahaan masing-masing sebesar Rp250.077.973 dan Rp221.997.579, diakui sebagai beban jasa manajemen sebagai bagian dari Beban Pokok Pendapatan Hotel (Catatan 24).

EPI

Perjanjian Pengelolaan Hotel Amaris Gorontalo

Berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Hotel Amaris Gorontalo antara EPI dengan PT Amaris International Management tanggal 7 Oktober 2011, EPI menyerahkan pengelolaan Hotel Amaris Gorontalo kepada Amaris sesuai standar operasional hotel yang dikelola oleh Amaris. Hotel Amaris Gorontalo memulai kegiatan operasionalnya pada tanggal 20 Mei 2014.

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

1. Beban promosi bersama sebesar 1% dari pendapatan kamar.
2. Beban pemesanan kamar sebesar Rp15.000 per kamar untuk setiap pemesanan kamar melalui kantor pusat Hotel Santika.
3. *Basic fee* sebesar 1% dari total pendapatan.
4. Incentive fee sebesar:
 - a. 6% dari *Gross Operating Profit* (GOP) bila GOP lebih kecil dari 50%.
 - b. 7% dari GOP bila GOP sama dengan atau lebih besar dari 50% tetapi lebih kecil atau sama dengan 60%
 - c. 8% dari GOP bila GOP lebih besar dari 60%.
5. Trademark fee sebesar 0,5% dari pendapatan kamar.

Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani dan akan jatuh tempo untuk jangka waktu 10 tahun terhitung sejak kegiatan operasional Hotel Amaris Gorontalo dimulai.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

30. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING

EPI (lanjutan)

Perjanjian Pengelolaan Hotel Amaris Bogor dan Makassar

Berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Hotel Amaris Bogor dan Makassar antara EPI dengan PT Amaris International Management tanggal 10 Mei 2012 dan 17 April 2013, EPI menyerahkan pengelolaan Hotel Amaris Bogor dan Makassar kepada Amaris sesuai standar operasional hotel yang dikelola oleh Amaris.

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

1. Beban promosi bersama sebesar 1% dari pendapatan kamar.
2. Beban pemesanan kamar sebesar Rp15.000 per kamar untuk setiap pemesanan kamar melalui kantor pusat Hotel Santika.
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%.
5. *Trademark fee* sebesar 0,5% dari pendapatan kamar.

Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani dan akan jatuh tempo untuk jangka waktu 10 tahun terhitung sejak Hotel diserahkan kepada EPI.

31. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Beberapa akun dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 telah disajikan kembali sehubungan dengan penerapan PSAK 38 terkait selisih transaksi restrukturisasi entitas sepengendali.

Tabel di bawah ini memperlihatkan dampak penyesuaian atas penyajian kembali terhadap laporan keuangan konsolidasian:

	31 Desember 2021			1 Januari 2021/ 31 Desember 2020		
	Sebelum Penyajian Kembali	Penyesuaian	Setelah Penyajian Kembali	Sebelum Penyajian Kembali	Penyesuaian	Setelah Penyajian Kembali
ASET						
Aset Lancar						
Kas dan setara kas	23.394.271.192	4.254.933.922	27.649.205.114	25.247.656.375	5.932.079.061	31.179.735.436
Piutang usaha						
Pihak ketiga	37.789.951	383.839.372	421.629.323	132.533.093	343.476.344	476.009.437
Pihak berelasi	234.000.000	-	234.000.000	210.000.000		210.000.000
Piutang lain-lain - pihak berelasi	200.000.000	(200.000.000)		-	267.735.082	267.735.082
Persediaan	76.789.104	157.109.855	233.898.959	64.858.745	190.448.683	255.307.428
Beban dibayar di muka	65.569.653	134.901.995	200.471.648	52.724.770	119.237.855	171.962.625
Pajak dibayar di muka	117.861.120	213.022.211	330.883.331	121.245.688	322.567.518	443.813.206
Aset Tidak Lancar						
Investasi pada saham	-	4.189.400.000	4.189.400.000	-	4.189.400.000	4.189.400.000
Aset tetap - neto	29.895.160.347	171.415.017.644	201.310.177.991	30.022.095.873	183.346.749.504	213.368.845.377
Properti investasi - neto	28.662.427.774	5.627.935.469	34.290.363.243	18.336.276.323	10.577.453.470	28.913.729.793
Aset pajak tangguhan	58.310.185	-	58.310.185	2.936.709	70.813.328	73.750.037
Total Assets	82.742.179.326	186.176.160.468	268.918.339.794	74.190.327.576	205.359.960.845	279.550.288.421

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

31. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)

	31 Desember 2021			1 Januari 2021/ 31 Desember 2020		
	Sebelum Penyajian Kembali	Penyesuaian	Setelah Penyajian Kembali	Sebelum Penyajian Kembali	Penyesuaian	Setelah Penyajian Kembali
LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO						
LIABILITAS JANGKA PENDEK						
Utang bank jangka pendek	-	-	-	-	1.690.407.573	1.690.407.573
Utang usaha						
Pihak ketiga	194.816.412	471.906.478	666.722.890	106.815.093	382.732.880	489.547.973
Pihak berelasi	30.000.000	(30.000.000)				
Utang lain-lain						
Pihak ketiga	19.466.274	98.936.341	118.402.615	15.978.998	141.488.754	157.467.752
Pihak berelasi	-	3.435.345.732	3.435.345.732			
Beban akrual	569.691.982	968.630.623	1.538.322.605	477.960.527	794.782.333	1.272.742.860
Utang pajak	69.036.869	796.856.150	865.893.019	59.730.708	230.987.309	290.718.017
Pendapatan diterima di muka						
jangka pendek	756.866.248	778.333.330	1.535.199.578	747.988.346	820.296.347	1.568.284.693
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:						
Utang bank	2.669.669.666	14.271.868.507	16.941.538.173	1.791.703.406	17.562.494.343	19.354.197.749
Utang pembiayaan konsumen	1.965.169.662	-	1.965.169.662	1.262.383.289	-	1.262.383.289
Total Liabilitas Jangka Pendek	6.274.717.113	20.791.877.161	27.066.594.274	4.462.560.367	21.623.189.539	26.085.749.906
LIABILITAS JANGKA PANJANG						
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:						
Utang bank	15.144.399.797	76.161.493.448	91.305.893.245	8.976.143.712	95.793.576.144	104.769.719.856
Utang pembiayaan Konsumen	1.293.601.078	-	1.293.601.078	1.415.479.015		1.415.479.015
Pendapatan diterima dimuka - jangka panjang	471.296.300	4.000.288.889	4.471.585.189	490.462.963	4.766.955.555	5.257.418.518
Liabilitas Imbalan kerja karyawan	189.600.996	-	189.600.996	145.000.980	-	145.000.980
Utang pembelian aset tetap	61.625.000	619.475.000	681.100.000	58.525.000	746.225.000	804.750.000
Liabilitas pajak tangguhan	-	19.894.824	19.894.824	-	-	-
Liabilitas Jangka Panjang	17.160.523.171	80.801.152.161	97.961.675.332	11.085.611.670	101.306.756.699	112.392.368.369
TOTAL LIABILITAS	23.435.240.284		125.028.269.606	15.548.172.037		138.478.118.275

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

31. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)

	31 Desember 2021			1 Januari 2021/ 31 Desember 2020		
	Sebelum Penyajian Kembali	Penyesuaian	Setelah Penyajian Kembali	Sebelum Penyajian Kembali	Penyesuaian	Setelah Penyajian Kembali
EKUITAS - NETO						
Modal saham - nilai nominal Rp100 per lembar saham pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020						
Modal dasar 1.688.880.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020						
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 630.000.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	63.000.000.000	-	63.000.000.000	63.000.000.000	-	63.000.000.000
Tambahan modal disetor	1.741.249.038	2.552.541.081	4.293.790.119	1.741.249.038	2.552.541.081	4.293.790.119
Proforma modal yang berasal dari transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	-	82.004.955.506	82.004.955.506	-	79.784.088.758	79.784.088.758
Defisit	(5.434.309.996)	-	(5.434.309.996)	(6.099.093.499)	68.444.446	(6.030.649.053)
EKUITAS - NETO YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK PERUSAHAAN	59.306.939.042	84.557.496.587	143.864.435.629	58.642.155.539	82.405.074.285	141.047.229.824
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	-	25.634.559	25.634.559	-	24.940.322	24.940.322
TOTAL EKUITAS - NETO	59.306.939.042	84.583.131.146	143.890.070.188	58.642.155.539	82.430.014.607	141.072.170.146
LIABILITAS DAN EKUITAS NETO	82.742.179.326		268.918.339.794	74.190.327.576		279.550.288.421

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

31. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)

	2021		
	Sebelum Penyajian Kembali	2021 Penyesuaian	Setelah Penyajian Kembali
PENDAPATAN	10.094.053.222	25.469.436.048	35.563.489.270
BEBAN POKOK PENDAPATAN	<u>3.958.395.409</u>	<u>8.337.256.605</u>	<u>12.295.652.014</u>
LABA KOTOR	<u>6.135.657.813</u>	<u>17.132.179.443</u>	<u>23.267.837.256</u>
BEBAN USAHA			
Beban umum dan administrasi	5.452.260.283	14.151.939.943	19.604.200.226
Beban peralatan, pemeliharaan, dan energi	660.769.142	2.375.632.282	3.036.401.424
Beban pemasaran	<u>95.757.674</u>	<u>283.591.595</u>	<u>379.349.269</u>
Total Beban Usaha	<u>6.208.787.099</u>	<u>16.811.163.820</u>	<u>23.019.950.919</u>
LABA (RUGI) USAHA	<u>(73.129.286)</u>	<u>321.015.623</u>	<u>247.886.337</u>
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN			
Laba penjualan aset tetap	43.477.225	5.827.088.664	5.870.565.889
Laba penjualan property investasi	-	5.799.168.127	5.799.168.127
Pendapatan keuangan	2.486.491.141	343.474.610	2.829.965.751
Beban keuangan	(2.031.370.495)	(10.260.520.680)	(12.291.891.175)
Rugi selisih kurs	-	(260.232)	(260.232)
Lain-lain - neto	<u>155.604.580</u>	<u>213.858.576</u>	<u>369.463.157</u>
Total pendapatan lain-lain - neto	<u>654.202.451</u>	<u>1.922.809.066</u>	<u>2.577.011.517</u>
LABA SEBELUM MANFAAT PAJAK PENGHASILAN	<u>581.073.165</u>	<u>2.243.824.689</u>	<u>2.824.897.854</u>
MANFAAT PAJAK PENGHASILAN TANGGUHAN	<u>61.607.586</u>	<u>(32.507.020)</u>	<u>(29.100.566)</u>
LABA NETO TAHUN BERJALAN SEBELUM DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA	<u>642.680.751</u>	<u>2.153.116.537</u>	<u>2.795.797.288</u>
Dampak penyesuaian proforma atas laba (rugi) tahun berjalan	-	(2.220.866.746)	(2.220.866.746)
LABA TAHUN BERJALAN	<u>642.680.751</u>	<u>574.930.542</u>	<u>574.930.542</u>
PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya:			
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	28.336.862	-	28.336.862
Beban pajak penghasilan terkait	<u>(6.234.110)</u>	<u>-</u>	<u>(6.234.110)</u>
Penghasilan komprehensif lain-setelah pajak	<u>22.102.752</u>	<u>-</u>	<u>22.102.752</u>
TOTAL LABA KOMPREHENSIF	<u>664.783.503</u>	<u>597.033.294</u>	<u>597.033.294</u>
Laba per Saham	<u>1,02</u>	<u>1,02</u>	<u>1,02</u>

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

31. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)

	2021		
	Sebelum Penyajian Kembali	Penyesuaian	Setelah Penyajian Kembali
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari pelanggan	10.154.507.602	24.620.443.338	34.774.950.940
Penerimaan dari penghasilan keuangan	2.486.491.141	343.474.610	2.829.965.751
Pembayaran untuk beban keuangan	(2.031.370.495)	(10.250.793.370)	(12.282.163.865)
Pembayaran kepada karyawan	(1.874.486.301)	(4.965.024.072)	(6.839.510.373)
Pembayaran kepada pemasok	(1.007.426.754)	(4.736.237.516)	(5.743.664.270)
Pembayaran beban usaha dan kegiatan operasional lainnya	(2.700.381.026)	(3.132.649.692)	(5.833.030.718)
Pembayaran pajak penghasilan	(177.591.825)	(444.009.523)	(621.601.348)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi	4.849.742.342		6.284.946.117
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Penjualan aset tetap	471.000.000	10.455.117.546	10.926.117.546
Penambahan (Pembayaran) utang pembelian aset tetap	3.100.000	126.750.000	(123.650.000)
Penambahan properti investasi	(11.474.790.000)	-	(11.474.790.000)
Penambahan uang muka pembelian aset tetap	(1.097.402.838)	1.097.402.838	-
Perolehan aset tetap	(37.523.900)	(1.758.972.970)	(1.796.496.870)
Penjualan properti investasi	-	9.988.562.204	9.988.562.204
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	(12.135.616.738)		7.519.742.880
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penambahan untuk utang bank jangka panjang	9.150.000.000	-	9.150.000.000
Pembayaran untuk utang bank jangka panjang	(2.147.207.046)	(22.922.708.532)	(25.069.915.578)
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	(1.570.303.741)	-	(1.570.303.741)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	5.432.489.213		(17.490.219.319)
PENURUNAN NETO KAS DAN BANK	(1.853.385.183)		(3.530.530.322)
KAS DAN BANK AWAL TAHUN	25.247.656.375		31.179.735.436
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	23.394.271.192		27.649.205.114

Lampiran I

**PT ESTA MULTI USAHA TBK
(ENTITAS INDUK SAJA)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	2022	2021
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan setara kas	14.539.377.444	23.394.271.191
Piutang usaha		
Pihak ketiga	45.838.668	37.789.951
Pihak berelasi	13.000.000	234.000.000
Piutang lain-lain pihak berelasi	6.550.000.000	200.000.000
Persediaan	145.340.393	76.789.105
Beban dibayar di muka	240.328.744	65.569.653
Pajak dibayar di muka	114.534.658	117.861.120
Total Aset Lancar	21.648.419.907	24.126.281.020
ASET TIDAK LANCAR		
Investasi pada saham	159.950.000.000	
Aset tetap - neto	29.731.668.810	29.895.160.347
Properti investasi - neto	16.715.267.818	28.662.427.775
Aset pajak tangguhan - neto	62.137.785	58.310.185
Total Aset Tidak Lancar	206.459.074.413	58.615.898.307
TOTAL ASET	228.107.494.320	82.742.179.327
LIABILITAS DAN EKUITAS NETO		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang usaha - pihak ketiga	228.757.728	224.816.412
Utang lain-lain pihak ketiga	18.791.878	19.466.275
Beban akrual	655.463.507	569.691.982
Utang pajak	68.983.569	69.036.869
Pendapatan diterima dimuka jangka pendek	986.536.538	756.866.248
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		
Utang bank	-	2.669.669.667
Utang pembiayaan konsumen	1.481.175.691	1.965.169.662
Total Liabilitas Jangka Pendek	3.439.708.911	6.274.717.115

Lampiran II

**PT ESTA MULTI USAHA TBK
(ENTITAS INDUK SAJA)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	2022	2021
LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO		
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Utang jangka panjang setelah dikurang bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		
Utang bank	-	15.144.399.796
Utang pembiayaan konsumen	1.367.854.189	1.293.601.078
Pendapatan diterima di muka jangka panjang:	340.601.860	471.296.300
Liabilitas imbalan kerja karyawan	205.377.408	189.600.996
Utang pembelian aset tetap	64.537.000	61.625.000
Total Liabilitas Jangka Panjang	1.978.370.457	17.160.523.170
TOTAL LIABILITAS	5.418.079.368	23.528.584.869
EKUITAS - NETO		
Modal saham - nilai nominal Rp100 per lembar saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2020		
Modal dasar - 8.116.923.076 saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan 1.688.880.000 saham pada tanggal 31 Desember 2021		
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 2.229.230.769 saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan 630.000.000 pada tanggal 31 Desember 2021	222.923.076.900	63.000.000.000
Tambahan modal disetor	1.741.249.038	1.741.249.038
Defisit	(1.974.910.986)	(5.434.309.996)
TOTAL EKUITAS - NETO	222.689.414.952	59.306.939.042
LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO	228.107.494.320	82.835.523.911

Lampiran III

PT ESTA MULTI USAHA TBK
(ENTITAS INDUK SAJA)
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2022	2021
PENDAPATAN	12.214.612.466	10.094.053.222
BEBAN POKOK PENDAPATAN	4.813.272.420	3.958.395.409
LABA KOTOR	7.401.340.046	6.135.657.813
BEBAN USAHA		
Beban umum dan administrasi	6.919.281.325	5.452.260.2283
Beban peralatan, pemeliharaan, dan energi	624.438.173	660.769.142
Beban pemasaran	96.716.518	95.757.674
Total Beban Usaha	7.640.436.016	6.208.787.099
TOTAL RUGI USAHA	(239.095.970)	(73.129.286)
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN		
Laba penjualan properti investasi	2.589.778.176	-
Pendapatan keuangan	1.917.674.238	2.486.491.141
Laba penjualan aset tetap	128.536.458	43.477.225
Beban keuangan	(1.541.187.385)	(2.031.370.495)
Lain-lain neto	880.990.691	155.604.580
Total pendapatan lain-lain neto	3.975.792.178	654.202.451
LABA SEBELUM MANFAAT PAJAK PENGHASILAN	3.736.696.208	581.073.165
MANFAAT PAJAK PENGHASILAN TANGGUHAN		
Kini	(315.516.276)	-
Tangguhan	11.393.725	61.607.586
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN	(304.122.551)	61.607.586
LABA NETO TAHUN BERJALAN	3.432.573.657	642.680.751
PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN		
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya		
Pengukuran kembali liabilitas		
imbalan kerja karyawan	34.391.478	28.336.862
Beban pajak penghasilan terkait	(7.566.125)	(6.234.110)
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	26.825.353	22.102.752
TOTAL LABA KOMPREHENSIF	3.459.399.010	664.783.503
Laba per saham	2,41	1,02

Lampiran IV

**PT ESTA MULTI USAHA TBK
(ENTITAS INDUK SAJA)
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</u>	<u>Tambahan Modal Disetor - neto</u>	<u>Defisit</u>	<u>Total Ekuitas</u>
Saldo 31 Desember 2020	63.000.000.000	1.741.249.038	(6.099.093.499)	58.642.155.539
Laba neto tahun berjalan	-	-	642.680.751	642.680.751
Penghasilan komprehensif lain:				
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	-	-	28.336.862	28.336.862
Beban pajak penghasilan terkait	-	-	(6.234.110)	(6.234.110)
Saldo 31 Desember 2021	63.000.000.000	1.741.249.038	(5.434.309.996)	59.306.939.042
Laba neto tahun berjalan	-	-	3.432.573.657	3.432.573.657
Penerbitan saham	159.923.076.900	-	-	159.923.076.900
Penghasilan komprehensif lain:				
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	-	-	34.391.478	34.391.478
Beban pajak penghasilan terkait	-	-	(7.566.125)	(7.566.125)
Saldo 31 Desember 2022	222.923.076.900	1.741.249.038	(1.974.910.986)	222.689.414.952

Lampiran V

**PT ESTA MULTI USAHA
(ENTITAS INDUK SAJA)
LAPORAN ARUS KAS
Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	12.526.539.599	10.154.507.602
Penerimaan dari penghasilan keuangan	1.917.674.238	2.486.491.141
Pembayaran untuk beban keuangan	(1.541.187.385)	(2.031.370.495)
Pembayaran kepada karyawan	(2.163.941.665)	(1.874.486.301)
Pembayaran kepada pemasok	(1.545.845.503)	(1.007.426.754)
Pembayaran beban usaha dan Kegiatan operasional lainnya	(10.252.922.336)	(2.700.381.026)
Pembayaran pajak penghasilan	(183.571.527)	(177.591.825)
Arus Kas Neto yang (Digunakan untuk) Diperoleh dari Aktivitas Operasi	(1.243.254.579)	4.849.742.342
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penjualan properti investasi	13.500.000.000	-
Penjualan aset tetap	500.000.000	471.000.000
Penambahan utang pembelian aset tetap	2.912.000	3.100.000
Perolehan aset tetap	(1.243.784.476)	(37.523.900)
Penambahan properti investasi	-	(11.474.790.000)
Penambahan uang muka pembelian aset tetap	-	(1.097.402.838)
Arus Kas Neto yang (Digunakan untuk) Diperoleh dari Aktivitas Investasi	12.759.127.524	(12.135.616.738)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pembayaran untuk utang bank jangka panjang	(17.915.022.333)	(2.147.207.046)
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	(2.428.821.259)	(1.570.303.741)
Akuisisi entitas anak	(26.923.100)	-
Penambahan utang bank jangka panjang	-	9.150.000.000
Arus Kas Neto yang (Digunakan untuk) Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	(20.370.766.692)	5.432.489.213
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(8.854.893.747)	(1.853.385.183)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	23.394.271.192	25.247.656.375
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	14.539.377.445	23.394.271.192