

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/  
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

**Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021/  
*For The Years Ended December 31, 2022 and 2021***

**Beserta Laporan Auditor Independen/  
*With Independent Auditor's Report***

## Daftar Isi/ Table of Contents

	Halaman/Page	
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors Statements Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian		<i>Consolidated Financial Statements</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 – 2	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasi	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 - 84	<i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>
Lampiran		<i>Appendices</i>
Informasi Laporan Keuangan Induk Saja	i – iv	<i>Parent Only Financial Report Information</i>

**SURAT PENYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK  
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022 DAN 2021**

**DIRECTOR'S STATEMENTS  
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT  
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES  
FOR THE PERIOD ENDED  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

Kami yang bertandatangan dibawah ini:

*We the undersigned:*

1. Nama : Momog Imawan  
Alamat kantor : Club House Perumahan The Amaya,  
Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran  
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah  
Alamat domisili : Tmn Giri Loka blok S/3A BSD SEKT IV-5  
Serpong  
No. Telepon : 024-76901000  
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Leo Agung Vito Wicaksana  
Alamat kantor : Club House Perumahan The Amaya,  
Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran  
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah  
Alamat domisili : Jalan Utama Tengah no 115 RT 02/RW  
001 Nawangsari Weleri  
No. Telepon : 024-76901000  
Jabatan : Direktur

1. Name : Momog Imawan  
Office address : Club House Perumahan The Amaya,  
Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran  
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah  
Address of domicile : Tmn Giri Loka blok S/3A BSD SEKT IV-5  
Serpong  
Phone : 024-76901000  
Title : President Director
2. Name : Leo Agung Vito Wicaksana  
Office Address : Club House Perumahan The Amaya,  
Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran  
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah  
Jalan Utama Tengah no 115 RT 02/RW  
001 Nawangsari Weleri  
Address of domicile : 001 Nawangsari Weleri  
Phone : 021-76901000  
Title : Director

Menyatakan bahwa:

*Declare that:*

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggungjawab atas sistem pengendalian Intern PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak.

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries;
2. The consolidated financial statements PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with generally accepted accounting principles in Indonesia;
3. a. All information has been fully and correctly disclosed in the consolidated financial statement of PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries;  
b. The consolidated financial statement of PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries do not contain false material information or fact, nor do they permit material information or fact;
4. We are responsible for the internal control system of PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries.

Demikian Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This is our declaration, which is made truthfully.*

Semarang, 12 April 2023 / April, 12 2023

Direktur Utama / President Director

Direktur / Director

Momog Imawan

Leo Agung Vito Wicaksana



# ARIEF JAUHARI

*The original report included herein is in the Indonesian language.*

Laporan No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Report No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

## Laporan Auditor Independen

## Independent Auditors' Report

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi  
PT Kota Satu Properti Tbk.**

**The Shareholders and Boards of Commissioners,  
and Directors PT Kota Satu Properti Tbk.**

### Opini

### Opinion

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk. dan entitas anaknya ("Kelompok Usaha") terlampir yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

*We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Kota Satu Properti Tbk. and its subsidiaries (the "Group") which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2022, and the consolidated statement of profit and loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.*

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk. dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

*In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Kota Satu Properti Tbk. and its subsidiaries as of December 31, 2022, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards.*

### Basis Opini

### Basis for Opinion

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang diterapkan 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 Kelompok Usaha 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.

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





## ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Report No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

### Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

### Independent Auditors' Report (Continued)

#### **Ketidakpastian material yang terkait dengan kelangsungan usaha**

#### **Material uncertainty related to going concern**

Sebagaimana dijelaskan didalam Catatan 33 atas laporan keuangan konsolidasian, Kelompok Usaha telah mengalami kerugian berulang kali dalam kegiatan usahanya dan membukukan akumulasi kerugian pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp60.625.179.135. Kondisi tersebut mengindikasikan adanya ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Kelompok Usaha untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Rencana manajemen Kelompok Usaha sebagai tanggapan terhadap kondisi tersebut juga diungkapkan dalam Catatan 33 atas laporan keuangan konsolidasian. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

*As disclosed in Note 33 to the consolidated financial statement, the Group has suffered recurring losses from its operations and booked accumulated losses as of Desember 31, 2022 amounted to Rp60.625.179.135. These conditions indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt about the Group's ability to continue as a going concern. Management Group's plans in regards to these matters are also disclosed in Note 33 to the consolidated financial statement. Our opinion is not modified in respect of this matter.*

#### **Hal Audit Utama**

#### **Key Audit Matters**

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

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

#### Penilaian dan klasifikasi persediaan real estat dan tanah untuk pengembangan

#### Valuation and classification of real estate inventories and land for development

Lihat ke Catatan 2k dan 2l - Kebijakan Akuntansi atas Persediaan dan Tanah untuk Pengembangan, Catatan 7 - Persediaan dan Catatan 8 - Tanah untuk Pengembangan.

*Refer to Notes 2k and 2l - Accounting Policies on Inventories and Land for Development, Note 7 - Inventories and Note 8 - Land for Development.*

Pada tanggal 31 Desember 2022, jumlah persediaan real estat dan tanah untuk pengembangan Kelompok Usaha masing-masing sebesar Rp125.678.897.304 dan Rp15.851.717.450. Persediaan real estat dan tanah untuk pengembangan dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

*As of December 31, 2022, the real estate inventories and land for development amounted to Rp 125.678.897.304 and Rp 15.851.717.450, respectively. Real estate inventories and land for development are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.*



# ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Report No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

## Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

## Independent Auditors' Report (Continued)

Pada tanggal 31 Desember 2022, persediaan real estat sebesar Rp125.678.897.304 diklasifikasikan sebagai aset lancar sedangkan tanah untuk pengembangan Kelompok Usaha sebesar Rp15.851.717.450, diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

As of December 31, 2022, the real estate inventories amounting to Rp125.678.897.304 were classified as current assets, while land for development amounting to Rp15.851.717.450 were classified as noncurrent assets.

Kami fokus pada area ini karena penentuan estimasi nilai realisasi bersih dari persediaan sangat tergantung pada ekspektasi Kelompok Usaha atas harga jual persediaan di masa mendatang. Fluktuasi pada harga properti dan perubahan dari permintaan atas properti dapat menghasilkan penurunan signifikan pada nilai realisasi bersih. Selain itu, klasifikasi lancar dan tidak lancar atas persediaan dan tanah untuk pengembangan ditentukan berdasarkan pertimbangan manajemen.

We focused on this area because the determination of estimated net realizable value of these inventories is critically dependent upon the Group's expectations of future selling prices. Fluctuations in property prices and changes in demand for the property could lead to a significant decline in the net realizable value. Moreover, the current and non-current classification of inventories and land for development are determined based on management's judgment.

### Bagaimana audit kami merespon hal audit utama

### How our audit addressed the key audit matter

- Kami mereviu penelaahan manajemen mengenai apakah terdapat indikasi penurunan nilai persediaan dan tanah yang belum dikembangkan Kelompok Usaha. Kami melakukan diskusi mendetail dengan manajemen kunci Kelompok Usaha dan mempertimbangkan pandangan mereka tentang kemungkinan penurunan nilai persediaan dan tanah untuk pengembangan Kelompok Usaha sehubungan dengan lingkungan ekonomi saat ini.
- Kami fokus pada persediaan real estat yang belum terjual dengan membandingkan harga persediaan dengan harga jual transaksi terbaru dari persediaan real estat yang sejenis.
- Kami memahami kebijakan Kelompok Usaha dan mengevaluasi proses identifikasi atas klasifikasi lancar dan tidak lancar atas persediaan dan tanah untuk pengembangan.

- We reviewed management's assessment on whether there is any indication of the decline in value of the Group's inventories and land for development. We conducted detailed a discussion with the Group's key management and considered their views on possible decline in value of the Group's inventories and land for development in light of the current economic environment.
- We focused on unsold real estate inventories by comparing inventory prices with recent transaction selling prices of similar real estate inventories.
- We have obtained understanding of the Group's policy and evaluated the process of identifying the inventories and land for development that are classified as current and noncurrent.



# ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Report No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

## Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

## Independent Auditors' Report (Continued)

### Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan, 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 atas informasi lain tersebut.

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

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

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

### Other Information

*Management is responsible for the other information. The other information consists of information contained in the Annual Report but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.*

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

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

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

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

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



# ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Report No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

## Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

## Independent Auditors' Report (Continued)

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Kelompok Usaha 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 Kelompok Usaha atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

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

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

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

## Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

## Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

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.

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

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

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

- 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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery,*





## ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

Report No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

### Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

### Independent Auditors' Report (Continued)

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.

*intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*

- Memeroleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Kelompok Usaha.
- 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 Kelompok Usaha 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 Kelompok Usaha tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- 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.
- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Kelompok Usaha untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Kelompok Usaha. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*



## ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

### Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

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 bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan 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 publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

KAP Arief Jauhari

**Indra Sakti Nirwan, CPA**

Nomor Registrasi Akuntan Publik AP.1255/*Public Accountant Registration No. AP.1255*

12 April 2023/*April 12, 2023*

Report No. 00032/2.1055/AU.1/03/1255-1/1/IV/2023

### *Independent Auditors' Report (Continued)*

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

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

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



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS**  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>Aset Lancar</b>				<b>Current Assets</b>
Kas dan setara kas	2i, 4	3.877.919.052	2.024.149.913	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - pihak ketiga	2j, 5	6.140.352.408	7.408.492.707	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak ketiga	2j, 6	2.720.549.240	2.876.465.635	Third parties
Biaya dibayar di muka	2m	749.391.168	1.251.893.897	Prepaid expenses
Persediaan	2k, 7	125.678.897.304	146.637.043.406	Inventories
Aset lancar lainnya	8	46.039.978	538.667.315	Other current assets
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>139.213.149.150</b>	<b>160.736.712.874</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>				<b>Non Current Assets</b>
Piutang Lain-lain				
Tanah untuk pengembangan	2i, 9	15.851.717.450	15.851.717.450	Land bank
Properti investasi - bersih	2o, 11	5.422.343.096	1.002.587.662	Property investments - net
Aset tetap - bersih	2n, 10	71.867.146.240	76.124.938.808	Fixed assets - net
Aset pajak tangguhan	2v, 18d	5.621.771.907	5.744.469.981	Deferred tax assets
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>98.762.978.701</b>	<b>98.723.713.901</b>	<b>Total Non Current Assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>237.976.127.852</b>	<b>259.460.426.775</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.  
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS**  
December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>				<b>Short Term Liabilities</b>
Utang usaha - pihak ketiga	2j, 12	1.854.008.046	876.575.444	Trade payables - third parties
Pihak berelasi	2h, 13	48.813.821.329	38.212.787.608	Related Parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	2j, 17	525.825.298	1.637.874.614	Other payables - third parties
Utang akrual	16	1.902.322.539	901.551.150	Accrued payables
Utang pajak	2v, 18a	3.406.649.009	4.223.222.630	Tax payables
Utang pinjaman - bagian jangka pendek	14	4.950.000.000	4.730.000.000	Loan payables - short term portion
Utang Leasing Jangka Pendek		9.948.000	-	Short term lease debt
Uang muka penjualan	14	12.433.490.632	17.359.415.679	Unearned revenue
Liabilitas Sewa		136.993.009	<b>530.327.857</b>	
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>74.033.057.860</b>	<b>68.471.754.981</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>				<b>Long Term Liabilities</b>
Utang pinjaman - bagian jangka panjang	15	102.376.388.650	119.980.498.875	Loan payables - long term portion
Liabilitas imbalan pasca kerja	2s, 19d	451.786.925	1.868.558.223	Employment benefits liabilities
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>102.828.175.575</b>	<b>121.849.057.098</b>	<b>Total Long Term Liabilities</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>176.861.233.435</b>	<b>190.320.812.080</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Modal saham	20	131.250.000.000	131.250.000.003	Share capital
Tambahan modal disetor	21	(12.235.280.118)	(12.235.280.118)	Additional paid-in capital
Penghasilan/(kerugian) komprehensif lain		953.624.654	786.282.542	Other comprehensive income/(loss)
Akumulasi rugi		(60.625.179.135)	(52.507.916.514)	Accumulated loss
<b>Jumlah Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan</b>				<b>Total equity attributable to</b>
<b>Kepada Entitas Induk</b>		<b>59.343.165.401</b>	<b>67.293.086.005</b>	<b>parent entity</b>
<b>Kepentingan non pengendali</b>		<b>1.771.729.017</b>	<b>1.846.528.690</b>	<b>Non controlling interest</b>
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>61.114.894.417</b>	<b>69.139.614.695</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>237.976.127.852</b>	<b>259.460.426.775</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.  
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAINNYA KONSOLIDASIAN  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan Dalam Rupiah)**

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR  
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)**

	Catatan/Notes	2022	2021	
Pendapatan	2p, 22	32.164.228.563	21.472.858.707	Revenues
Beban pokok pendapatan	2p, 23	(20.485.073.307)	(18.020.153.992)	Cost of sales
<b>Laba kotor</b>		<b>11.679.155.255</b>	<b>3.452.704.715</b>	<b>Gross profit</b>
Beban penjualan	2p, 24	(1.176.384.301)	(562.633.285)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	2p, 25	(8.705.457.615)	(10.592.622.556)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	2p	19.069.063	16.970.378	Financial income
Beban keuangan	2p, 26	(1.949.904.681)	(1.626.825.065)	Financial expenses
Pendapatan/(beban) lain-lain - bersih	2p, 28	(7.211.812.426)	(8.425.192.341)	Other Income/(expenses) - net
Beban pajak final	2v, 17c	(729.736.485)	(307.350.771)	Final tax expenses
<b>RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>(8.075.071.189)</b>	<b>(18.044.948.925)</b>	<b>LOSS BEFORE INCOME TAX</b>
<b>MANFAAT/(BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>				<b>INCOME TAX BENEFITS/(EXPENSES)</b>
Pajak kini	2v	(28.804.627)	-	Current Tax
Pajak Tangguhan	2v, 18c	(86.918.206)	1.037.044.067	Deferred Tax
<b>Jumlah Manfaat/(Beban) Pajak Penghasilan</b>		<b>(115.722.833)</b>	<b>1.037.044.067</b>	<b>Total Income Tax Benefits/(Expenses)</b>
<b>RUGI PERIODE BERJALAN</b>		<b>(8.190.794.022)</b>	<b>(17.007.904.858)</b>	<b>LOSS FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
Pengukuran kembali imbalan pasca kerja	2s, 19c	173.049.090	(31.456.202)	Remeasurement of post-employment benefits
Pajak penghasilan terkait	2v, 18d	(6.975.252)	(1.210.392)	Income tax related
<b>Jumlah Penghasilan/(Beban) Komprehensif Lain</b>		<b>166.073.838</b>	<b>(32.666.594)</b>	<b>Total Other Comprehensive Income/(Expense)</b>
<b>RUGI KOMPREHENSIF</b>		<b>(8.024.720.184)</b>	<b>(17.040.571.452)</b>	<b>COMPREHENSIVE LOSS</b>
<b>Laba/(rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Profit/(loss) of the year attributable to:</b>
- Entitas induk		(8.117.262.621)	(16.788.398.476)	- Parent entity
- Kepentingan non pengendali		(73.531.401)	(219.506.381)	- Non controlling interest
		<b>(8.190.794.022)</b>	<b>(17.007.904.857)</b>	
<b>Laba/(rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Comprehensive income/(loss) attributable to:</b>
- Entitas induk		(7.949.920.512)	(16.820.796.859)	- Parent entity
- Kepentingan non pengendali		(74.799.672)	(219.774.593)	- Non controlling interest
		<b>(8.024.720.184)</b>	<b>(17.040.571.452)</b>	
<b>Rugi per Saham Dasar</b>	2x, 26	<b>(6,49)</b>	<b>(13,43)</b>	<b>Loss per Share</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.  
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021  
(Disajikan Dalam Rupiah)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**  
For The Years Ended December 31, 2022 and 2021  
(Expressed in Rupiah)

	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Equity attributable to ownership of parent entity				Kepentingan non pengendali / Non controlling interest	Jumlah ekuitas / Total equity	
	Modal saham / Share capital	Tambahannya modal disetor/ Additional share capital	Penghasilan komprehensif lain / Other comprehensive income	Laba Ditahan (akumulasi rugi)/ Retained earnings (accumulated loss)			
<b>Saldo per 31 Desember 2020</b>	131.250.000.000	(12.235.280.118)	818.680.924	(35.719.518.038)	2.066.303.285	86.180.186.051	<b>Balance as of December 31, 2020</b>
Kepentingan non pengendali dari perubahan saham			-				Non controlling interest from changes in share holder
Laba/(rugi) periode berjalan modal disetor			-	(16.788.398.476)	(219.506.381)	(17.007.368.343)	Profit/(loss) for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan			(32.398.382)		(268.212)	(33.203.018)	Other comprehensive income for the year
Biaya emisi saham							Shares issuance cost
<b>Saldo per 31 Desember 2021</b>	<b>131.250.000.000</b>	<b>(12.235.280.118)</b>	<b>786.282.542</b>	<b>(52.507.916.514)</b>	<b>1.846.528.692</b>	<b>69.139.614.689</b>	<b>Balance as of December 31, 2021</b>
Modal Disetor	-					-	Paid - up Capital
Laba/(rugi) periode berjalan				(8.117.262.621)	(73.531.401)	(8.190.794.022)	Profit/(loss) for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan		-	167.342.109	-	(1.268.271)	166.073.838	Other comprehensive income for the year
<b>Saldo per 31 Desember 2022</b>	<b>131.250.000.000</b>	<b>(12.235.280.118)</b>	<b>953.624.652</b>	<b>(60.625.179.135)</b>	<b>1.771.729.020</b>	<b>61.114.894.506</b>	<b>Balance as of December 31, 2022</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.  
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statement

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW**  
For The Years Ended December 31, 2022  
And 2021  
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pelanggan		28.662.360.210	19.280.884.271	Receipt from customers
Penerimaan lain-lain		19.069.063	16.970.379	
Pembayaran kepada pemasok		(9.715.467.824)	(12.537.730.513)	Payment to suppliers
Pembayaran kepada karyawan		(5.767.546.924)	(5.629.958.619)	Payment to employees
Pembayaran beban bunga		(1.939.956.682)	(1.626.825.065)	Payment of interest expense
Pembayaran lain-lain		(382.501.273)	-	
Pembayaran pajak penghasilan		(845.378.249)	-	Payment of income tax
<b>ARUS KAS BERSIH YANG DIPEROLEH UNTUK AKTIVITAS OPERASI</b>		<b>10.030.578.321</b>	<b>(496.659.547)</b>	<b>NET CASH FLOWS PROVIDED BY OPERATING ACTIVITIES</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Perolehan aset tetap		(291.631.372)	(2.737.832.161)	Acquisition of fixed assets
Penjualan aset tetap		-	73.800.355	Sale of fixed assets
<b>ARUS KAS BERSIH YANG DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI</b>		<b>(291.631.372)</b>	<b>(2.664.031.806)</b>	<b>NET CASH FLOWS USED IN INVESTING ACTIVITIES</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Pembayaran utang bank dan lembaga keuangan lain		(17.374.162.225)	(17.402.669.532)	Payments of bank loan and other financial institutions
Penerimaan dari pihak berelasi		10.601.033.721	523.476.210	Receipt from related parties
Penerimaan dari pihak ketiga		(1.112.049.316)	18.934.057.328	Receipt from third parties
<b>ARUS KAS BERSIH (DIGUNAKAN UNTUK)/ DIPEROLEH DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		<b>(7.885.177.820)</b>	<b>2.054.864.007</b>	<b>NET CASH FLOWS (USED IN)/PROVIDED FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
<b>PENURUNAN KAS BERSIH</b>		<b>1.853.769.129</b>	<b>(1.105.827.347)</b>	<b>NET DECREASE IN CASH</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	3	<b>2.024.150.012</b>	<b>3.129.977.359</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING YEAR</b>
<b>SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	3	<b>3.877.919.141</b>	<b>2.024.150.012</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENT AT ENDING YEAR</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.  
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statement

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**1. UMUM**

**a. Pendirian dan Informasi Umum**

PT Kota Satu Properti Tbk (“Perusahaan” atau “Entitas Induk”) didirikan berdasarkan Akta No. 6 tanggal 3 Oktober 2012 dari Maria Yosefa Deni, S.H., notaris di Kota Semarang. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-58590.AH.01.01. Tahun 2012 tanggal 19 November 2012, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.45 tanggal 6 Juni 2013, Tambahan Berita Negara No. 65951. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 02 tanggal 03 Mei 2019, dari Notaris Retno Hertiyanti, S.H., M.H., antara lain sehubungan dengan perubahan pengurus dan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha. Akta perubahan tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-025337.AH.01.12 Tahun 2019 tanggal 13 Mei 2019. Pada tanggal 3 Agustus 2022 telah dilakukan Rapat Umum Pemegang Saham dan terjadi perubahan susunan pemegang saham dan pengurus dari PT Kota Satu Tbk, berdasarkan Akta notaris Retno Hertiyanti, S.H dengan no. 03

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang real estat, aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, aktivitas penunjang usaha lainnya. Pada saat ini kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan adalah pembangunan dan penjualan rumah tinggal pada proyek The Amaya.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2013.

Perusahaan berkedudukan di Kota Semarang dengan kantor pusat beralamat di Jl. M.T. Haryono, Ruko The Amaya CA 1-3 Ungaran, Jawa Tengah.

**b. Penawaran Umum Pemegang Saham**

Pada tanggal 26 Oktober 2018, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Nomor S-153/D.04/2018 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 500.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan harga penawaran sebesar Rp117 per saham melalui pasar modal dan saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 5 November 2018.

**1. GENERAL**

**a. Establishment of the Company**

*PT Kota Satu Properti Tbk (“Company” or “Parent Entity”) was established based on Deed No. 6 dated October 3, 2012, from Maria Yosefa Deni, S.H., notary in Semarang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with his Decree No. AHU-58590.AH.01.01. Year 2012 dated November 19, 2012, and announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 45 dated June 6, 2013, Additional State Gazette No. 65951. The Articles of Association of the Company have been amended several times, most recently with Deed No. 02 dated May 03, 2019, from Notary Retno Hertiyanti, S.H., M.H., concerning with management changes, business objectives and activities. The amendment deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-025337.AH.01.12 Year 2019 dated May 13, 2019. On August 3, 2022 it has a General Meeting of Shareholders is held and it occurs changes in the composition of shareholders and management from PT Kota Satu Tbk, based on Retno’s notary Deed Hertiyanti, S.H with no. 03*

*In accordance with Article 3 of the Company’s Articles of Association, the scope of its activities are real estate, professional, scientific and technical activities, other business support activities. Currently, the business activities carried out by the Company are the development and sale of residential property on The Amaya project.*

*The company started operating commercially in 2013.*

*The company is located in Semarang with headquarters located at Jl. M.T. Haryono, Ruko The Amaya CA 1-3 Ungaran, Central Java.*

**b. Public Offering Shareholders**

*On October 26, 2018, the Company obtained an effective statement from the Financial Services Authority (OJK) through Letter Number S-153 / D.04 / 2018 to conduct an Initial Public Offering of 500.000.000 shares with a nominal value of Rp100 per share at the offering price in the amount of Rp117 per share through the capital market and shares listed on the Indonesia Stock Exchange on November 5, 2018.*



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**1. UMUM (LANJUTAN)**

**1. GENERAL (CONTINUED)**

**c. Susunan Pengurus dan Karyawan**

**c. Boards of Management and Employees**

Jumlah karyawan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebanyak 94 dan 67 karyawan.

*The number of employees of the company on December 31, 2022 and 2021 respectively as many as 94 and 67 employees.*

Berikut susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebagai berikut:

*Following the order of the Company's Executive Board on December 31, 2022 and 2021, as follows:*

<b>31 Desember 2022/ December 31, 2022</b>				
Komisaris	:	Arief Sugiyono	:	Chairman
Komisaris Independen	:	Ibnu Dody Prayitno	:	Independent Commissioner
Direktur Utama	:	Momog Inawan	:	Managing Director
Direktur	:	Leo Agung Vito Wicaksana	:	Director
<b>31 Desember 2021/ December 31, 2021</b>				
Komisaris	:	Arief Sugiyono	:	Chairman
Komisaris Independen	:	Hengky Susanto	:	Independent Commissioner
Direktur Utama	:	Johan Prasetyo Santoso	:	President Director
Direktur	:	Hanna Priskilla	:	Director

Personel manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan. Manajemen kunci tersebut memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas Perusahaan.

*The Company's key management personnel include all members of the Company's Board of Commissioners and Directors. The key management has the authority and responsibility to plan, lead and control the activities of the Company.*

Susunan Komite Audit Perusahaan sebagai berikut:

*The Company's Audit Committees are as follows:*

Ketua : Ibnu Dody Prayitno  
Anggota: 1. Yanita Kumiadi  
2. Alexander Eko Nugroho

*Chairman: Ibnu Dody Prayitno  
Member : 1. Yanita Kumiadi  
2. Alexander Eko Nugroho*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**1. UMUM (LANJUTAN)**

**1. GENERAL (CONTINUED)**

**d. Entitas Anak yang Dikonsolidasi**

**d. Consolidated Subsidiaries**

Perusahaan memiliki saham entitas anak dan memiliki pengendalian atas entitas anak tersebut, baik langsung maupun tidak langsung. Rincian entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

*The Company owns shares of subsidiaries and has control over these subsidiaries, either directly or indirectly. The details of the consolidated subsidiaries are as follows:*

Entitas Anak	Kedudukan	Bidang Usaha	Status Operasional	Tahun Beroperasi Komersial	% Kepemilikan		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)	
					2022	2021	2022	2021
Kepemilikan langsung:								
PT Kota Satu Pratama	Jakarta	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan, dan jasa kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak	Belum beroperasi (entitas induk PT Kota Satu Persada)	-	99,99%	99,99%	77.031.338.473	89.898.266.112
PT Kota Satu Manajemen	Jakarta	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan, dan jasa kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak	Beroperasi	2014	99,68%	99,68%	3.097.118.099	2.720.625.919
PT Kota Satu Persada	Semarang	Penyediaan akomodasi berupa hotel dan pelayanan penginapan yang dilengkapi dengan pelayanan pariwisata lainnya yang digunakan untuk tujuan pariwisata	Beroperasi	2013	16,67%	-	81.137.207.390	88.200.874.528

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**1. UMUM (LANJUTAN)**

**1. GENERAL (CONTINUED)**

**d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)**

**d. Consolidated Subsidiaries (Continued)**

Subsidiaries	Position	Business	Operational Status	Comercial Operated Year	% of ownership		Total Assets (Before Eliminations)	
					2021	2020	2021	2020
<i>Direct Ownership:</i>								
PT Kota Satu Pratama	Jakarta	Development, trade, industry, land transportation, agricultural business, printing, workshop, and services except law and tax service	Not operate (parent company of PT Kota Satu Persada)	-	99,99%	99,99%	79.870.864.700	89.898.266.112
PT Kota Satu Manajemen	Jakarta	Development, trade, industry, land transportation, agricultural business, printing, workshop, and services except law and tax service	Operate	2014	99,68%	99,68%	2.870.748.019	2.720.625.919
PT Kota Satu Persada	Semarang	Hotel accomodation service and other tourism services	Operate	2013	16,67%	-	81.137.207.390	88.200.874.52

**PT Kota Satu Pratama (KSPT)**

KSPT didirikan berdasarkan Akta No. 410 tanggal 8 Agustus 2014 dari Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam Surat Keputusan No. AHU-23651.40.10.2014 tanggal 8 September 2014.

KSPT bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan dan jasa, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak.

**PT Kota Satu Pratama (KSPT)**

KSPT was established based on Notarial Deed No. 410 dated August 8, 2014 from Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, in Decree No. AHU-23651.40.10.2014 dated September 8, 2014.

KSPT is engaged in development, trade, industry, land transportation, agribusiness, printing, workshop and services, except legal and tax services.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**1. UMUM (LANJUTAN)**

**d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan memiliki 399.990 saham di KSPT atau sebesar Rp39.999.000.000 dengan kepemilikan sebesar 99,998%. Perusahaan mengakuisisi KSPT pada tanggal 13 dan 27 Desember 2017 melalui pengambilalihan 7 lembar saham KSPT dari Ny. Elizabeth Diana Anggraeni, pihak berelasi, dan 16.983 lembar saham KSPT dari PT Kota Satu Indonesia (KSI), entitas induk Perusahaan. Pada tanggal 27 Desember 2017, modal dasar dan modal disetor Perusahaan ditingkatkan masing-masing dari 50.000 lembar saham menjadi 1.600.000 lembar saham dan dari 17.000 lembar saham menjadi 400.000 lembar saham.

Transaksi antara Perusahaan dengan KSI dicatat sesuai PSAK 38 - Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali. Tidak terdapat dampak terhadap ekuitas Perusahaan atas transaksi tersebut.

**PT Kota Satu Manajemen (KSM)**

KSM didirikan berdasarkan Akta No. 887 tanggal 27 Februari 2014 dari Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam Surat Keputusan No. AHU-10.06905.PENDIRIAN-PT.2014 tanggal 19 Maret 2014.

KSM bergerak dalam bidang aktivitas konsultasi manajemen lainnya, aktivitas konsultasi pariwisata, penyediaan akomodasi lainnya, dan real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan memiliki 2.492 saham di KSM atau sebesar Rp 249.200.000 dengan kepemilikan sebesar 99,68%. Perusahaan mengakuisisi KSM pada tanggal 13 dan 27 Desember 2017 melalui pengambilalihan 742 lembar saham KSM dari pihak berelasi. Pada tanggal 27 Desember 2017, modal dasar dan modal disetor Perusahaan ditingkatkan masing-masing dari 3.000 lembar saham menjadi 10.000 lembar saham dan dari 750 lembar saham menjadi 2.500 lembar saham.

**1. GENERAL (CONTINUED)**

**d. Consolidated Subsidiaries (Continued)**

*As of December 31, 2019, the Company had 399.990 shares in KSPT or equal to Rp39.999.000.000 with ownership of 99,998%. The company acquired KSPT on 13 and 27 December 2017 through the acquisition of 7 KSPT shares from Ny. Elizabeth Diana Anggraeni, a related party, and 16.983 KSPT shares from PT Kota Satu Indonesia (KSI), the parent company of the Company. On December 27, 2017, the Company's authorized and paid-up capital was increased from 50.000 shares to 1.600.000 shares and from 17.000 shares to 400.000 shares.*

*Transactions between the Company and KSI are recorded in accordance with PSAK 38 - Business Combinations of Entities Under Common Control. There was no impact on the Company's equity of the transaction.*

**PT Kota Satu Manajemen (KSM)**

*KSM was established based on Notarial Deed No. 887 dated February 27, 2014 from Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, in a Decree No. AHU-10.06905. PENDIRIAN-PT.2014 dated March 19, 2014.*

*KSM is engaged in other management consulting activities, tourism consulting activities, the provision of other accommodation, and real estate on a fee or contract basis.*

*As of December 31, 2020, the Company had 2.492 shares in CBO or equal to Rp249.200.000 with ownership of 99,68%. The company acquired KSM on 13 and 27 December 2017 through the acquisition of 742 KSM shares from related parties. On December 27, 2017, the Company's authorized and paid-up capital was increased from 3.000 shares to 10.000 shares and from 750 shares to 2.500 shares.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**1. UMUM (LANJUTAN)**

**d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)**

Transaksi antara Perusahaan dengan KSI dicatat sesuai PSAK 38 - Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali. Tidak terdapat dampak terhadap ekuitas Perusahaan atas transaksi tersebut.

**PT Kota Satu Persada (KSPD)**

KSPD didirikan berdasarkan Akta No. 45 tanggal 26 Juli 2012 dari Maria Yosefa Deni, S.H., Notaris di Semarang. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam Surat Keputusan No. AHU-46821.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 4 September 2012.

KSPD bergerak dalam bidang pariwisata. Kegiatan utama KSPD saat ini adalah usaha perhotelan.

Pada tanggal 29 Desember 2014, KSPT mengakuisisi KSPD melalui pengambilalihan 1.199 saham atau sebesar Rp1.199.000.000 (99,92%) dari pihak-pihak berelasi. Transaksi antara KSPT dengan pihak-pihak berelasi tersebut dicatat sesuai dengan PSAK 38 – Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali, tidak terdapat dampak terhadap ekuitas KSPT atas transaksi tersebut. Pada tanggal 27 Desember 2017, modal dasar dan modal disetor KSPD ditingkatkan masing-masing dari 4.800 lembar saham menjadi 140.000 lembar saham dan dari 1.200 lembar saham menjadi 37.000 lembar saham, sehingga kepemilikan KSPT pada KSPD menjadi sebesar 99,997%.

Pada tanggal 31 Mei 2019, modal disetor KSPD ditingkatkan dari semula 37.000 lembar saham menjadi 48.000 lembar saham. KSPD melakukan pengkonversian seluruh utang sebesar Rp11.000.000.000 menjadi penyertaan modal sebanyak 11.000 saham baru, dimana atas saham baru tersebut masing-masing diambil bagian oleh PT Kota Satu Properti Tbk sebanyak 8.000 saham (17%), Nyauw Farida AK sebanyak 2.400 saham (5%), Johan Prasetyo Santoso sebanyak 300 saham (1%), Herowiratno Gunawan sebanyak 300 saham (1%). KSM melakukan penjualan dan pemindahan hak atas 1 saham yang dimilikinya dalam KSPD kepada KSPT, sehingga kepemilikan KSPT pada KSPD menjadi sebesar 77%.

**1. GENERAL (CONTINUED)**

**d. Consolidated Subsidiaries (Continued)**

Transactions between the Company and KSI are recorded in accordance with PSAK 38 - Business Combinations of Entities Under Common Control. There was no impact on the Company's equity of the transaction

**PT Kota Satu Persada (KSPD)**

KSPD was established based on No Deed No. 45 dated July 26, 2012 from Maria Yosefa Deni, S.H., Notary in Semarang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, in Decree No. AHU-46821.AH.01.01.Year 2012 dated September 4, 2012.

KSPD is engaged in tourism. The main activity of KSPD at present is the hotel business.

On December 29, 2014, KSPT acquired KSPD through the acquisition of 1.199 shares or amounting to Rp1.199.000.000 (99,92%) from related parties. Transactions between KSPT and related parties are recorded in accordance with PSAK 38 - Business Combinations of Entities Under Common Control, there is no impact on KSPT's equity of the transaction. On December 27, 2017, the authorized capital and paid up capital of KSPD increased from 4.800 shares to 140.000 shares and from 1.200 shares to 37.000 shares, so that KSPT ownership in KSPD became 99,997%.

On May 31, 2019, the paid-up capital of KSPD was increased from 37,000 shares to 48.000 shares. KSPD converted all loans amounted to Rp11.000.000.000 into equity shares participation of 11.000 new shares, each of which was taken up by PT Kota Satu Properti Tbk each with 8.000 shares (17%), Nyauw Farida AK with 2.400 shares (5) %, Johan Prasetyo Santoso with 300 shares (1%), Herowiratno Gunawan with 300 shares (1%). KSM sold and transferred the rights to 1 share it owned in KSPD to KSPT, so KSPT ownership in KSPD became 77%.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI**

**a. Pernyataan Kepatuhan**

Laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha 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) serta peraturan terkait yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"), khususnya Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

**b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan Amandemen PSAK1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan".

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep akrual, dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk akun tertentu yang disajikan dengan menggunakan dasar seperti yang disebutkan dalam catatan terkait.

Laporan arus kas konsolidasian, menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan dengan menggunakan metode langsung.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), kecuali dinyatakan lain.

**Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK")**

Penerapan dari standar dan interpretasi baru/revisi, yang relevan dengan operasi Grup, yang telah diterbitkan dan efektif sejak tanggal 1 Januari 2020, namun tidak berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**a. Statement of Compliance**

*The Group's consolidated financial statements have been prepared based on Financial Accounting Standards in Indonesia ("FAS"), which include Statement on Financial Accounting Standards (SFAS) and Interpretation of Financial Accounting Standards (IFAS) issued by the Indonesian Institute of Accountants Financial Accounting Standards (DSAK) and regulations related issued by Financial Service Authorization ("FSA"), specifically Regulation No. VIII.G.7 concerning "Presentation and Disclosure of Financial Statements of Issuers or Public Companies".*

**b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements**

*The consolidated financial statements have been prepared based on Amendments SFAS1, "Presentation of Financial Statements on Disclosure Initiatives".*

*The consolidated financial statements have been prepared using the accrual basis, and the measurement basis used is historical cost, except for certain accounts which are measured on the bases as described in the relevant notes herein.*

*The consolidated statements of cash flows present cash receipts and payments classified into operating, investing and financing activities using the direct method.*

*The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is in Rupiah (Rp), unless otherwise stated.*

**Changes to the Statements of Financial Accounting Standards ("SFAS") and Interpretations of Statements of Financial Accounting Standards ("IFAS")**

*The adoption of these new/amended standards and interpretations, which are relevant to the Group's operations, had been issued and are effective from 1 January 2020, but do not have a significant impact on the consolidated financial statements are as follows:*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

- Amandemen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis – Referensi ke Kerangka Konseptual"
- Amandemen PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi - Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak"
- Penyesuaian tahunan PSAK No. 69, "Agrikultur"
- Penyesuaian tahunan PSAK No. 71, "Instrumen keuangan"
- Penyesuaian tahunan PSAK No. 73, "Sewa" Amandemen berikut yang relevan untuk Perusahaan akan efektif untuk tahun buku yang dimulai pada:

1 Januari 2023

- Amandemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan"
- Amandemen PSAK No. 16, "Aset Tetap tentang Hasil sebelum Penggunaan yang diintensikan"
- Amandemen PSAK No. 25, "Kebijakan akuntansi, perubahan estimasi akuntansi, dan kesalahan terkait definisi estimasi akuntansi"
- Amendemen PSAK 46, "Pajak Penghasilan tentang pajak tangguhan terkait aset dan liabilitas yang timbul dari transaksi tunggal"

1 Januari 2025

- PSAK 74: Kontrak Asuransi
- Amandemen PSAK No. 74: Kontrak Asuransi tentang penerapan awal PSAK No. 74 dan PSAK No. 71 – Informasi Komparatif.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, dampak dari penerapan standar, amendemen dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements (Continued)**

- Amendment to PSAK No. 22, "Business Combinations – A Reference to a Conceptual Framework"
- Amendment to PSAK No. 57, "Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets - Onerous Contracts - The Cost of Fulfilling the Contract"
- Annual adjustment to PSAK No. 69, "Agriculture"
- Annual adjustment to PSAK No. 71, "Financial Instruments"
- Annual adjustment to PSAK No. 73, "Lease" The following amendments relevant to the Company will be effective for the financial year beginning on:

January, 1<sup>st</sup> 2023

- Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements"
- Amendment to PSAK No. 16, "Fixed Assets on Yield before Intended Use"
- Amendment to PSAK No. 25, "Accounting policies, changes in accounting estimates, and errors regarding the definition of accounting estimates"
- Amendments to PSAK 46, "Income Tax regarding deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction"

January, 1<sup>st</sup> 2025

- PSAK 74: Insurance Contracts
- Amendment to PSAK No. 74: Insurance Contract regarding initial application of PSAK No. 74 and PSAK No. 71 – Comparative Information.

Up to the issuance date of the financial statements, the impact of the implementation of these standards, amendments and interpretations on the financial statements cannot be known or estimated by management.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
(LANJUTAN)**

**c. Dasar Konsolidasi**

Apabila entitas mengendalikan *investee*, maka hal tersebut diklasifikasikan sebagai entitas anak. Entitas mengendalikan *investee* jika tiga elemen berikut terpenuhi:

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

Pengendalian dapat dikaji kembali ketika fakta dan kondisi mengindikasikan bahwa terdapat kemungkinan adanya perubahan pada elemen pengendalian tersebut.

Pengendalian *defacto* terjadi pada situasi di mana entitas memiliki kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan atas *investee* tanpa memiliki hak suara mayoritas. Untuk menentukan apakah pengendalian *defacto* terjadi, maka entitas mempertimbangkan beberapa fakta dan keadaan berikut ini:

- Ukuran kepemilikan hak suara entitas relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik suara lain
- Hak suara potensial substantif yang dimiliki oleh entitas dan para pihak lain
- Pengaturan kontraktual lain
- Pola historis dalam penggunaan hak suara

Laporan keuangan konsolidasian menyajikan hasil Kelompok Usaha seolah-olah merupakan satu entitas. Transaksi antar entitas dan saldo antara entitas kelompok usaha oleh karena itu dieliminasi secara penuh.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**c. Basis of Consolidation**

*If an entity controls the investee, it is classified as a subsidiary. An entity controls an investee if the following three elements are met:*

- *power over investee,*
- *exposure or rights to variable returns from its involvement with the investee, and*
- *the ability to use its power over an investee to influence the amount of investor returns.*

*Control can be reassessed when facts and conditions indicate that there is a possibility of a change in the control element.*

*Defacto control occurs in situations where the entity has the practical ability to direct the relevant activities of the investee without having majority voting rights. To determine whether defacto control occurs, the entity considers the following facts and conditions:*

- *Size of ownership of the voting rights of an entity relative to the size and distribution of ownership of other voting owners*
- *Potential substantive voting rights owned by the entity and other parties*
- *Other contractual arrangements*
- *Historical patterns in the use of voting rights*

*The consolidated financial statements present the results of the Group as if they were one entity. Transactions between entities and balances between business group entities are therefore eliminated in full.*



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**d. Kepentingan Non Pengendali**

Kepentingan Non Pengendali ("KNP") mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto dari Entitas Anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung pada Entitas Induk, 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 entitas induk.

**e. Kombinasi Bisnis**

Akuisisi entitas anak dicatat dengan menggunakan metode pembelian (*purchase method*). Biaya kombinasi bisnis adalah keseluruhan nilai wajar (pada tanggal pertukaran) dari aset yang diperoleh, liabilitas yang terjadi atau yang diasumsikan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan sebagai penggantian atas pengendalian dari perolehan ditambah biaya-biaya lain yang secara langsung dapat diatribusikan pada penggabungan usaha tersebut.

Dalam penerapannya, imbalan untuk akuisisi termasuk setiap aset atau liabilitas yang dihasilkan dari suatu kesepakatan imbalan kontingen diukur terhadap nilai wajar pada tanggal akuisisi. Perubahan selanjutnya dalam nilai wajar disesuaikan dengan biaya akuisisi ketika memenuhi syarat sebagai penyesuaian pengukuran periode. Semua perubahan selanjutnya dalam nilai wajar dari imbalan kontinjensi diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas yang dihitung sesuai dengan standar akuntansi. Perubahan dalam nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak dicatat.

Kelompok Usaha mengakui KNP pada pihak yang diakuisisi baik sebesar nilai wajar atau sebesar bagian proporsional KNP atas aset neto pihak yang diakuisisi. KNP disajikan di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**d. Non Controlling Interest**

*Non-controlling Interest ("NCI") reflects the share of profit or loss and net assets of a Subsidiary that cannot be directly or indirectly attributed to the Parent Entity, which is presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and in equity in the consolidated statement of financial position, separate from the portion attributable to the owner of the parent entity.*

**e. Business Combination**

*Acquisitions of subsidiaries are recorded using the purchase method. Business combination costs are the overall fair value (on the exchange date) of assets acquired, liabilities incurred or assumed and equity instruments issued as a replacement of control from acquisition plus other costs directly attributable to the business combination.*

*In practice, the rewards for acquisitions include any assets or liabilities resulting from a contingent benefit agreement measured at fair value at the date of acquisition. Subsequent changes in fair value are adjusted for acquisition costs when they qualify as period measurement adjustments. All subsequent changes in the fair value of contingent consideration are classified as assets or liabilities calculated according to accounting standards. Changes in the fair value of contingent consideration that are classified as equity are not recorded.*

*The Business Group recognizes the NCI to the acquired party either at fair value or at the proportional share of NCI on the net assets of the acquired party. NCI is presented as equity in the consolidated statement of financial position, separate from the owner of the parent's equity.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**f. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali**

Kombinasi bisnis antara entitas sepengendali diperlakukan sesuai dengan PSAK 38. Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada di dalam suatu Perusahaan yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi Perusahaan secara keseluruhan ataupun bagi entitas individu dalam Perusahaan 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 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 tersebut merupakan jumlah tercatat dari entitas yang bergabung dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali. Selisih antara imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali disajikan di ekuitas dalam pos tambahan modal disetor.

**g. Penjabaran Mata Uang Asing**

**Mata Uang Fungsional dan Pelaporan**

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan setiap entitas dalam Kelompok Usaha diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**f. Business Combination of Control Entities**

*Business combinations between entities under control are treated in accordance with SFAS 38. Transactions in business combinations of entities under control, in the form of business transfers conducted in the context of reorganization of entities that are in the same Company, do not constitute a change in ownership in the sense of economic substance, so the transaction does not generate profit or loss for the Company as a whole or for individual entities within the Company.*

*Because the combined business transactions of entities under control do not cause changes in the economic substance of ownership of the business being exchanged, the transactions are recognized at the carrying amount based on the pooling of interest method.*

*In applying the pooling of interest method, the elements of the financial statements of a merged entity, for the period in which the business combination of the entity is under common control and for the comparative period of the presentation, are presented in such a manner as if the merger had occurred since the beginning of the period in which the merged entity was under common control. The carrying amount of the elements of the financial statements is the carrying amount of the entity that joins in a business combination of entities under common control. The difference between the consideration transferred and the carrying amount of each business combination transaction of entities under common control is presented in equity in the additional paid-in capital.*

**g. Foreign Currency Transactions**

**Functional Currency and Reporting**

*The accounts included in the financial statements of each entity in the Group are measured using the currency of the main economic environment in which the entity operates (functional currency). The consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is the functional currency of the Group.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
(LANJUTAN)**

**g. Penjabaran Mata Uang Asing (Lanjutan)**

**Transaksi dan Saldo**

Transaksi dalam mata uang selain mata uang Rupiah (mata uang asing) dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah menggunakan kurs penutup. Kurs yang digunakan sebagai acuan adalah kurs yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Keuntungan dan kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dalam mata uang asing dan dari penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui di dalam laporan laba-rugi, kecuali jika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai lindung nilai arus kas dan lindung nilai investasi bersih yang memenuhi syarat.

Kurs yang digunakan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, berdasarkan kurs tengah yang diterbitkan Bank Indonesia, masing-masing sebesar Rp14.9932 dan Rp14.278 per Dolar AS (AS\$) 1.

**h. Transaksi Pihak-pihak Berelasi**

Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan di dalam PSAK 7 (Penyesuaian 2015): "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". Berdasarkan PSAK tersebut:

- Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan Kelompok Usaha, jika:
  1. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Kelompok Usaha;
  2. memiliki pengaruh signifikan atas Kelompok Usaha; atau
  3. merupakan personil manajemen kunci Kelompok Usaha atau entitas induk dari Perusahaan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**g. Foreign Currency Transactions (Continued)**

**Transactions and Balances**

Transactions in currencies other than Rupiah (foreign currencies) are translated into Rupiah using the exchange rates prevailing at the transaction date. At each reporting date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into Rupiah using a closing exchange rate. The exchange rate used as a reference is the exchange rate issued by Bank Indonesia. Foreign exchange gains and losses arising from the settlement of transactions in foreign currencies and from the translation of monetary assets and liabilities in foreign currencies are recognized in the income statement, except if deferred in equity as a cash flow hedge and a net investment hedge. qualify.

The rates used on December 31, 2022 and December 31, 2021, based on the middle rates published by Bank Indonesia, were respectively Rp.14.278 and Rp.14.105 per US Dollar (US \$) 1.

**h. Related Parties Transactions**

The Company conducts transactions with related parties as defined in SFAS 7 (2015 Adjustment): "Disclosure of Related Parties". Based on the SFAS:

- A person or close family member has a relationship with the Business Group, if:
  1. having joint control or control over the Business Group;
  2. has a significant influence on the Business Group; or
  3. is a key management personnel of the Business Group or a parent entity of the Company.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**h. Transaksi Pihak-pihak Berelasi (Lanjutan)**

- Suatu pihak dianggap berelasi dengan Kelompok Usaha jika:
  1. langsung atau tidak langsung yang melalui satu atau lebih perantara, suatu pihak (i) mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada dibawah pengendalian bersama dengan Kelompok Usaha; (ii) memiliki kepentingan dalam Kelompok Usaha yang memberikan pengaruh signifikan atas Kelompok Usaha; atau (iii) memiliki pengendalian bersama atas Kelompok Usaha;
  2. suatu pihak merupakan asosiasi dengan Kelompok Usaha;
  3. suatu pihak adalah ventura bersama dimana Kelompok Usaha sebagai venturer;
  4. suatu pihak adalah anggota dari personil manajemen kunci Kelompok Usaha atau induk;
  5. suatu pihak adalah anggota keluarga dekat dari individu yang diuraikan dalam butir (1) atau (4);
  6. suatu pihak adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau untuk dimana hak suara signifikan pada beberapa entitas, langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir (4) atau (5); atau
  7. suatu pihak adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Kelompok Usaha atau entitas yang terkait dengan Kelompok Usaha.

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUE)**

**h. Related Parties Transactions (Continued)**

- *A party is considered related to the Business Group if:*
  1. *directly or indirectly through one or more intermediaries, a party (i) controls, or is controlled by, or is under common control with the Business Group; (ii) has an interest in the Business Group that gives significant influence over the Business Group; or (iii) has joint control over the Business Group;*
  2. *a party is an association with the Business Group;*
  3. *a party is a joint venture in which the Business Group is a venturer;*
  4. *a party is a member of key Business Group or parent management personnel;*
  5. *a party is a close family member of the individual described in paragraph (1) or (4);*
  6. *a party is an entity that is controlled, jointly controlled or significantly influenced by or for which the voting rights are significant for several entities, directly or indirectly, individuals as described in paragraph (4) or (5); or*
  7. *a party is a post-retirement benefit plan for employee benefits from the Business Group or an entity that is related to the Business Group.*

*All material transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to the relevant consolidated financial statements.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI**

**i. Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas terdiri dari kas, kas di bank, dan deposito berjangka dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak dijadikan sebagai jaminan pinjaman serta tanpa pembatasan penggunaan.

Untuk tujuan laporan arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas dan kas di bank dan deposito berjangka seperti disebutkan di atas, dikurangi overdraft, jika ada.

Deposito berjangka dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan tapi tidak melebihi 1 (satu) tahun, deposito berjangka kurang dari 3 (tiga) bulan namun dijamin dan investasi dalam reksadana diklasifikasikan sebagai akun "Aset Keuangan Lancar" pada laporan posisi keuangan

**j. Piutang Usaha dan Piutang Lain-lain**

Piutang usaha dan piutang lain-lain disajikan dalam nilai wajar awal, lalu diukur dalam nilai yang diamortisasi setelah dikurangi dengan penyisihan piutang ragu-ragu. Penyisihan piutang ragu-ragu dibentuk berdasarkan evaluasi manajemen terhadap status piutang. Piutang dihapuskan pada saat piutang tersebut dipastikan tidak akan tertagih.

Pada tanggal 31 Desember 2022, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada piutang yang tidak dapat ditagih

**k. Persediaan**

Persediaan terdiri dari persediaan hotel dan real estat. Persediaan (aset real estat) terdiri dari tanah dalam proses pengembangan, unit bangunan siap dijual (rumah tinggal dan rumah toko) dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah dalam proses pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**i. Cash and Cash Equivalent**

*Cash and cash equivalents consist of cash on hand, cash in banks, and time deposits with maturities of 3 (three) months or less at the time of placement and not pledged as collateral for loan and without any restrictions in the usage.*

*For the purpose of the statement of cash flows, cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks and time deposits as defined above, net of outstanding overdraft, if any.*

*Time deposits with maturities of more than 3 (three) months but not exceeding 1 (one) year, time deposits with maturities less than 3 (three) months but pledged and investment in mutual fund, are classified in "Other Current Financial Assets" account in the statements of financial position.*

**j. Trade and Other Receivables**

*Trade and other receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost, less allowance for doubtful accounts. This allowance for doubtful accounts is established based on management evaluation of receivables status. Accounts are written-off in the period during which they are determined to be not collectible*

*As of December 31, 2022, management believes that there are no receivables that cannot be collected*

**k. Inventories**

*Inventories consist of inventories from hotel and real estate. Inventories (real estate assets) consist of land in the development process, ready to sell building units (residential houses and shop houses) and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.*

*Land acquisition costs in the development process include the cost of acquiring land to be developed plus direct and indirect development costs that can be attributed to real estate development assets and borrowing costs. The land in the development process*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI  
(LANJUTAN)**

**k. Persediaan (Lanjutan)**

dalam proses pengembangan akan dipindahkan ke tanah dan unit bangunan yang siap dijual pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan dengan menggunakan metode luas areal.

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

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

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

- biaya pra-perolehan tanah;
- biaya perolehan tanah;
- biaya yang secara langsung berhubungan;
- biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek pengembangan tersebut ditangguhkan/ditunda pelaksanaannya atau secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek termasuk:

- biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh;
- kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**k. Inventories (Continued)**

*will be transferred to land and building units that are ready for sale when the land is finished developing using extensive method of areage.*

*Development expense of land, including land that is used as road and infrastructure or other areas that are not sold, are allocated based on the sellable area.*

*The cost of acquisition of buildings that are being constructed include the expense of the acquisition of the land which had been completed was developed coupled with construction expense, other expense that can be attributed on the activity of real estate and development loans, as well as expense moved to the building which is ready for sale at the time was completed and ready for sale.*

*The real estate development activities expenses are capitalized to real estate development projects are:*

- *pre acquisition land cost;*
- *land acquisition cost;*
- *direct cost;*
- *cost that can be attributable to the real estate development activity; and*
- *loan*

*Loan expenses which can be directly attributed to the capitalized development activities with project development. Capitalization is stopped at the time of the development projects suspended / suspended its implementation or substantially ready for use as the goal.*

*The expenses are allocated as a load of projects including:*

- *the expense of the pre-aquisition of land over land which is not successfully retrieved;*
- *the excess of the expense of the results obtained over the construction of public facilities that are commercialized, sold or otherwise transferred, in connection with the sale of the unit.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**k. Persediaan (Lanjutan)**

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

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

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

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek real estat dibebankan ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya.

Persediaan lainnya seperti makanan, minuman dan persediaan lain-lain sehubungan dengan kegiatan operasional hotel dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*).

**I. Tanah Untuk Pengembangan**

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi dengan estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya penjualan.

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah dan dipindahkan ke tanah dalam proses pengembangan pada saat pematangan tanah akan dimulai.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**k. Inventories (Continued)**

*The company continues to accumulate costs to the development project even though the realization of future revenues is lower than the carrying value of the project, due to differences that occur when the Group conducts a periodic allowance. The amount of the allowance will reduce the carrying amount of the project and be charged to current income.*

*The expense have been capitalized to real estate development projects allocated to each unit of real estate with the specific identification method.*

*The expense of maintenance and repairs that occurred over the projects already completed and substantially ready for use as goal charged to income statement in other comprehensive income and consolidated at the time of the occurrence.*

*Load is not related to the real estate project charged to income statement in other comprehensive income at the time of the occurrence.*

*Other inventories such as food, beverages and other inventories related to hotel operations are stated at the lower of cost or net realizable value.*

**I. Land for Development/Land Bank**

*Land bank is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Net realizable value is the estimated selling price in ordinary business activities less estimated costs of completion and estimated costs of sale.*

*The expense of the acquisition of land for development includes expense acquisition and pre-acquisition of land and moved to the ground in the process of development at the time of ripening of land will begin.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI**

**m. Biaya Dibayar Di Muka**

Biaya dibayar dimuka diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus dan dibebankan pada operasi selama masa manfaatnya.

**n. Aset Tetap**

Tanah disajikan dengan harga perolehan dan tidak disusutkan.

Aset tetap selain tanah diakui sebesar harga perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan.

Penyusutan aset tetap selain tanah dihitung sejak bulan aset yang bersangkutan siap digunakan, dengan menggunakan metode garis lurus (*Straight-line method*), berdasarkan taksiran masa manfaat sebagai berikut:

Aset Tetap	Tahun Years
Bangunan	20
Kendaraan	8
Perabotan dan Perlengkapan	4
Peralatan Kantor	4

**o. Properti investasi**

Properti investasi dicatat dan disajikan berdasarkan PSAK No. 13 (Penyesuaian 2015). Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan tercatat termasuk biaya penggantian dari bagian properti investasi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**m. Prepaid Expenses**

*Prepaid expenses are amortized and charged to operations over the periods benefited using the straight-line method.*

**n. Fixed Assets**

*Land is presented at acquisition cost and not depreciated*

*Fixed assets other than land are stated at acquisition cost, less accumulated depreciation.*

*Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. Fixed assets are depreciated using the straightline method with estimated useful lives as follow:*

%	Fixed Assets
5%	Bulidng
12,50%	Vehicles
25%	Furniture and Fixture
25%	Office Equipment

**o. Property Investment**

*Investment properties are recorded and presented based on SFAS No. 13 (adjustment of 2015). Investment properties are stated in the amount of the expense of acquisition including transaction expenses reduced by accumulated depreciation and decrease in value, if any, except for land which is not depreciated. The expense of the acquisition was recorded including the expense of replacing part of the property investment, if the recognition criteria are met, and do not include the expense of daily use of property investment.*



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**o. Properti Investasi (Lanjutan)**

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat ekonomis properti investasi sebagai berikut:

Properti investasi	Tahun Years
Bangunan	20

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.

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

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

**p. Pendapatan dan Beban**

Pendapatan dari penjualan rumah tinggal, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavling diakui dengan metode akrual penuh apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**o. Property Investments (Continued)**

*Depreciation computed using the straight line method during the age of economical benefits investment properties as follows:*

%	Property Investment
5%	Building

*Transfer to investment properties is carried out if, and only if, there is a change of use indicated by the end of the use by the owner, the commencement of the lease operation to another party or completion of construction or development. Transfer from investment property carried out if, and only if, there is a change of use indicated by the commencement of use by the owner or the commencement of the development for sale.*

*Investment property is derecognized at the time of disposal or when the investment property is not permanently used again and does not have any future economic benefits that can be expected at the time of disposal. Profit or loss arising from termination or disposal of investments property are credited or charged to operations in the year the said termination or disposal occurs.*

*For transfers from investment properties to properties used by companies, the Company uses the cost method on the date of change in use. If the property used by the Company becomes an investment property, the Company records the property in accordance with the fixed asset policy up to the date of the last change in use.*

**p. Revenues and Expenses**

*Revenue from sale of the Residential house, shop house and other similar buildings with ground kavling recognized with full accrual method when all the following criteria are met as follows:*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**p. Pendapatan dan Beban (Lanjutan)**

- proses penjualan telah selesai;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Jika ada salah satu kriteria di atas tidak terpenuhi, maka pembayaran uang yang diterima dari pembeli diakui sebagai uang muka yang diterima dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh kriteria tersebut terpenuhi.

"Uang sewa diterima dimuka dicatat sebagai "Pendapatan Diterima Dimuka". Pendapatan ditangguhkan tersebut diakui sebagai pendapatan selama jangka waktu sewa.

**q. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan**

Berdasarkan PSAK No. 48 (Revisi 2014), pada tanggal pelaporan, Kelompok Usaha menelaah nilai tercatat aset nonkeuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Kelompok Usaha mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Perkiraan jumlah yang dapat diperoleh kembali adalah nilai tertinggi antara harga jual neto atau nilai pakai. Jika jumlah yang dapat diperoleh kembali dari aset nonkeuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**p. Revenues and Expenses (Continued)**

- the sales process has been completed;
- the selling price will be collectible;
- the receivable from seller will not Bill are subordinated in the future against other loans which will be obtained by the buyer; and
- the seller has to divert risks and benefits of ownership of the buildings to the buyer through a transaction that in substance is the sale and the seller is no longer obliged or involved significantly with the building unit.

*If any of the above criteria are not met, then the payment of the money received from the buyer is recognized as a down payment is received and recorded by the method of deposit until the whole of these criteria are met.*

*Advance rent receiveds are recorded as "Advance Received from customer". The deferred revenue is recognized as income over the period of the lease.*

**q. Impairment of Non Financial Assets**

*Based on SFAS No. 48 (2014 Revision), at the reporting date, the Group reviews the carrying value of non-financial assets to determine whether there are indications that the assets have been impaired. If there are indications, the value that can be recovered from the asset is estimated to determine the level of impairment loss (if any). If it is not possible to estimate the value that can be recovered from an individual asset, the Group estimates the value that can be recovered from the cash generating unit for the asset.*

*Estimated amount that can be recovered is the highest value between net selling price or use value. If the amount that can be recovered from non-financial assets (cash generating units) is less than the carrying value, the carrying value of the assets (cash generating units) is reduced to the amount that can be recovered and the impairment loss is recognized directly in profit or loss.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**q. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan  
(Lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2022, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai aset non keuangan.

**r. Transaksi Sewa**

Pada saat penerapan PSAK 73, Perusahaan mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa sehubungan dengan sewa operasi' berdasarkan prinsip-prinsip dalam PSAK 30, "Sewa". Liabilitas sewa diukur pada nilai kini dari sisa pembayaran sewa, yang didiskontokan dengan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental Perusahaan pada tanggal 1 Januari 2022.

Dengan menerapkan standar ini, pada tanggal 1 Januari 2020 aset tetap perusahaan meningkat, peningkatan tersebut terdiri dari reklasifikasi dari beban dibayar dimuka dan pengakuan sewa yang sebelumnya diakui sebagai sewa operasi. Selain itu liabilitas sewa Perusahaan akan meningkat akibat pengakuan liabilitas sewa yang sebelumnya diakui sebagai sewa operasi.

Dalam menerapkan PSAK 73 untuk pertama kalinya, Perusahaan menerapkan cara praktis berikut yang diizinkan oleh standar:

- Tidak melakukan penilaian ulang untuk definisi sewa dalam kontrak yang sebelumnya telah diidentifikasi mengandung sewa.
- Liabilitas sewa diukur dengan nilai sekarang dari sisa pembayaran sewa, didiskontokan dengan suku bunga inkremental pada tanggal 1 Januari 2022.
- Menerapkan tingkat diskonto tunggal untuk portfolio sewa untuk perhitungan liabilitas sewa.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**q. Impairment of Non Financial Assets  
(Continued)**

As of December 31, 2022, management believes that there was no impairment in the value of non-financial assets.

**r. Rent Transactions**

On the application of SFAS 73, the Company recognised right-of-use assets and lease liabilities in relation to leases which were previously classified as 'operating lease' under the principles of SFAS 30, "Leases". These lease liabilities were measured at the present value of the remaining lease payments, discounted using the Company's incremental borrowing rate on January 1, 2022.

By applying this standard, on January 1, 2020 the company's property and equipment has increased, the increase consists of reclassification of prepaid expenses and recognition of leases previously recognized as operating leases. In addition, the Company's lease obligations will increase as a result of the recognition of lease liabilities which were previously recognized as operating leases.

In applying SFAS 73 for the first time, the Company used the following practical expedients permitted by the standard:

- Do not perform reassessment of lease definition on contract which previously identified as containing lease
- Lease liabilities are measured at the present value of the remaining lease payments, discounted at incremental borrowing rate as at January 1, 2022
- The use of a single discount rate to a portfolio of leases in calculating lease liability.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**s. Imbalan Kerja**

Perusahaan mengakui kewajiban imbalan kerja berdasarkan PSAK No.24 mengenai "Imbalan Kerja".

Perusahaan mencatat penyisihan manfaat untuk memenuhi dan menutup imbalan minimum yang harus dibayar kepada karyawan-karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-undang Tenaga Kerja"). Penyisihan tersebut diestimasi dengan menggunakan perhitungan aktuarial metode "Projected Unit Credit".

Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi asumsi aktuarial dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas di dalam pendapatan komprehensif lainnya pada saat terjadinya.

Hak karyawan atas pesangon, uang penghargaan dan ganti rugi yang berhubungan dengan pengunduran diri karyawan secara sukarela, diakui dengan metode akrual. Kewajiban estimasi yang diakui berhubungan jasa yang diberikan oleh karyawan sampai dengan tanggal neraca dan dihitung berdasarkan UU No. 13 tahun 2003 dan peraturan Perusahaan.

**t. Biaya Pinjaman**

Berdasarkan PSAK No. 26, biaya pinjaman dikapitalisasi ketika dapat diatribusikan langsung terhadap akuisisi, kontribusi atau produksi suatu aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan sesuai dengan intensinya atau dijual dapat dikapitalisasi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dimulai dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi.

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**s. Employee Benefits**

*The Company adopted SFAS No. 24, "Employee Benefit".*

*The Company made provisions of the benefits provided under the above-mentioned defined contribution pension programs in order to meet and cover the minimum benefits required to be paid to the qualified employees under Labor Law No. 13/2003 (the "Labor Law"). The provisions are estimated using actuarial calculations using the "Projected Unit Credit" method.*

*Actuarial gains and losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions charged or credited to equity in other comprehensive income in the period in which they arise.*

*Employee entitlements to service and compensation payments relating to an employee's voluntary resignation are recognized when they accrue to the employee. A provision is made for the estimated liability as a result of past service rendered by employees up to the balance sheet date and calculated based on Manpower Law No. 13 year 2003.*

**t. Borrowing Costs**

*Based on SFAS No. 26, borrowing costs are capitalized when they can be directly attributed to the acquisition, contribution or production of an asset that requires a considerable amount of time to be ready for use in accordance with its intentions or for sale to be capitalized.*

*Capitalization of borrowing costs begins when the activity required to prepare the qualifying assets so that they can be used in accordance with their intended purpose and expenses for qualifying assets and borrowing costs have been incurred.*

*Capitalization of borrowing costs is terminated upon the completion of substantially all activities required to prepare qualifying assets so that they can be used according to their intended purpose.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**t. Biaya Pinjaman (Lanjutan)**

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan sementara jika aktivitas pembangunan terganggu untuk waktu yang berkelanjutan. Beban bunga juga dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan dari properti yang diperoleh secara spesifik untuk pembangunan, tetapi hanya atas aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan properti sedang dalam penyelesaian.

Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadinya. Biaya pinjaman dapat meliputi beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan dan selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya pinjaman.

**u. Provisi**

Provisi diakui ketika Kelompok Usaha memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Kelompok Usaha diharuskan menyelesaikan liabilitas dan estimasi andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi merupakan estimasi terbaik dari pertimbangan yang diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi liabilitasnya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan liabilitas kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan liabilitas kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**t. Borrowing Costs (Continued)**

*Capitalization of borrowing costs is temporarily suspended if development activities are disrupted for an ongoing period. Interest expense is also capitalized into the acquisition costs of property specifically obtained for development, but only for activities required to prepare the property in progress.*

*Other borrowing costs are recognized as an expense in the period in which they are incurred. Borrowing costs can include interest expenses, financial charges in finance leases and foreign exchange differences arising from foreign currency loans as long as the difference is treated as an adjustment to borrowing costs.*

**u. Provisions**

*Provisions are recognized when the Business Group has current obligations (both legal and constructive) as a result of past events, it is likely that the Group will be required to settle the liability and a reliable estimate of the amount of the liability can be made.*

*The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the current liability at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties that cover the liability. If a provision is measured using the estimated cash flows to settle the present liability, the carrying value is the present value of the cash flows.*

*Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the most current best estimate. If the outflow of resources to settle a liability is most likely not to occur, the provision is canceled.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**v. Perpajakan**

**Pajak Final**

Perusahaan telah menerapkan PSAK No. 46, "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. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan untuk nilai kontrak yang dikumpulkan selama setahun. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui.

Dengan menerapkan PSAK revisi tersebut, Perusahaan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan rumah dan rumah toko sebagai pos tersendiri.

Perbedaan antara nilai tercatat dari aset revaluasi dan dasar pengenaan pajak merupakan perbedaan temporer sehingga menimbulkan liabilitas atau aset pajak tangguhan, kecuali untuk aset tertentu seperti tanah yang pada saat realisasinya dikenakan pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi.

Menurut Undang-undang No. 12 tahun 1994, nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 71 Tahun 2008 tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (developer) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh PP No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**v. Taxes**

**Final Income Tax**

*The Company has applied SFAS No. 46, "income tax". Final Taxes Tax regulations in Indonesia regulate certain types of income subject to final tax. The final tax imposed on the gross value of the transaction is still charged even though the transaction is a loss for the transaction. Final income tax is calculated on the total amount of the bill for the value of the contract collected during the year. Therefore, no deferred tax assets / liabilities are recognized.*

*By applying the revised SFAS, the Company decided to present the final tax expenses in connection with the sale of a house and shop house as a separate post.*

*The difference between the carrying value of a revalued asset and the basis for imposing a tax is a temporary difference that results in a liability or deferred tax asset, except for certain assets such as land which are subject to final tax imposed on the gross value of the transaction.*

*According to Act No. 12 year 1994, the value of the transfer is of the highest value among the values based on the deed of transfer of rights and Value Object to tax land and/or buildings is concerned.*

*Based on Government Regulation (PP) No. 71 year of 2008 dated November 4, 2008, effective January 1, 2009, income from the sale or transfer of land and buildings for real estate developers is subject to a final tax of 5% of the sale or transfer value, which has been replaced by PP No. 34/2016 on August 8, 2016, effective September 8, 2016, income from the transfer of rights to land and or buildings is subject to final tax of 2.5% of the value of sale or transfer.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**v. Perpajakan (Lanjutan)**

**Pajak Penghasilan**

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak diakui dalam laporan laba rugi, kecuali jika berkaitan dengan item yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung dalam ekuitas. Dalam kasus ini, pajak diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung dalam ekuitas.

Pajak kini

Beban pajak penghasilan kini dihitung dengan dasar hukum pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan. Aset atau liabilitas pajak penghasilan kini terdiri dari kewajiban kepada atau klaim dari otoritas pajak yang berhubungan dengan periode pelaporan kini atau sebelumnya, yang belum dibayar pada akhir periode tanggal pelaporan

Pajak penghasilan diperhitungkan berdasarkan tarif pajak dan hukum pajak yang berlaku pada periode fiskal terkait, berdasarkan laba kena pajak untuk periode tersebut. Seluruh perubahan pada aset atau liabilitas pajak kini diakui sebagai komponen biaya pajak penghasilan dalam laporan laba rugi.

Pajak tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui ketika jumlah tercatat dari aset atau liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berbeda dari dasar perpajakannya, kecuali jika perbedaan itu terjadi karena:

- Pengakuan awal *goodwill*,
- Pengakuan awal aset atau liabilitas pada saat transaksi yang bukan merupakan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi terjadi tidak mempengaruhi akuntansi atau laba kena pajak, dan
- Investasi pada entitas anak dan pengendalian bersama entitas di mana Kelompok Usaha mampu mengendalikan waktu pembalikan perbedaan dan kemungkinan besar bahwa perbedaan tersebut tidak akan dibalik pada masa yang akan datang.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**v. Taxes**

**Income Taxes**

*Tax expense consists of current tax and deferred tax. Taxes are recognized in the income statement, unless they relate to items that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, tax is recognized in other comprehensive income or directly in equity.*

Current tax

*Current income tax expense is calculated on the basis of the applicable tax law at the reporting date. Current income tax assets or liabilities consist of liabilities to or claims from the tax authority relating to the current or previous reporting period, which have not been paid at the end of the reporting date period. Income tax is*

*calculated based on tax rates and tax laws in effect in the relevant fiscal period, based on taxable income for the period. All changes to tax assets or liabilities are now recognized as a component of income tax expense in the income statement.*

Deferred tax

*Deferred tax assets and liabilities are recognized when the carrying amount of the asset or liability in the consolidated statement of financial position is different from the tax base, except if the difference is due to:*

- *Early recognition of goodwill,*
- *Initial recognition of assets or liabilities at the time of the transaction which is not a business combination and when the transaction occurs does not affect accounting or taxable profit, and*
- *Investments in subsidiaries and jointly controlled entities in which the Group is able to control the time of reversal of the differences and it is probable that the differences will not be reversed in the future.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**v. Perpajakan (Lanjutan)**

**v. Taxes (Continued)**

Pengakuan dari aset pajak tangguhan terbatas pada saat di mana terdapat kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia terhadap perbedaan yang dapat digunakan.

*Recognition of deferred tax assets is limited when there is a high likelihood that taxable profits will be available against differences that can be used.*

Jumlah aset atau liabilitas ditentukan dengan menggunakan tarif pajak pada saat tanggal pelaporan dan diharapkan akan digunakan ketika liabilitas pajak tangguhan/(aset) telah diselesaikan/(dipulihkan).

*The amount of the asset or liability is determined using the tax rate at the reporting date and is expected to be used when the deferred tax liability/(asset) has been settled/(recovered).*

Aset dan liabilitas pajak tangguhan di saling hapus ketika Kelompok Usaha memiliki hak hukum untuk saling hapus aset dan liabilitas pajak kini yang berhubungan dengan pungutan oleh otoritas pajak yang sama atas:

*Deferred tax assets and liabilities are offset when the Group has the legal right to write off current tax assets and liabilities related to levies by the same tax authority for:*

- Kelompok Usaha yang dikenakan pajak adalah sama, atau
- Kelompok entitas yang berbeda yang bertujuan untuk menyelesaikan aset pajak kini secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas, pada periode masa depan dimana jumlah aset atau liabilitas pajak tangguhan signifikan diharapkan untuk di selesaikan atau di pulihkan.

- *Business groups that are taxed are the same, or*
- *Different groups of entities that aim to settle current tax assets on a net basis, or to realize assets and settle liabilities, in future periods where a significant amount of deferred tax assets or liabilities are expected to be resolved or recovered.*

**Pemeriksaan Pajak**

**Tax Audit**

Pada tanggal 28 Desember 2022 Perusahaan memperoleh Surat Keterangan Pajak Nihil (SKPN) jenis Pajak Penghasilan untuk tahun pajak 2017.

*On December 28, 2022 the Company obtained a Zero Tax Statement (SKPN) for the type of Income Tax for the 2017 fiscal year.*



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

**w. Financial Assets and Liabilities**

**Aset Keuangan**

**Financial Assets**

Pengakuan awal

Initial recognition

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan pada nilai wajar melalui laba atau rugi, pinjaman dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo atau aset keuangan tersedia untuk dijual, atau mana yang sesuai. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi aset keuangan mereka pada pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, mengevaluasi ulang penunjukan ini pada setiap akhir tahun keuangan.

*Financial assets are classified as financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, investments held to maturity or financial assets available for sale, or where appropriate. The Group determines the classification of their financial assets at initial recognition and, if allowed and accordingly, re-evaluates these appointments at the end of each financial year.*

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar, dalam hal investasi tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

*Financial assets are initially recognized at fair value, in the case that investments are not measured at fair value through profit or loss, the fair value is added to the transaction costs that are directly attributable.*

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau konvensi di pasar (pembelian secara teratur) diakui pada tanggal transaksi, yaitu tanggal saat Kelompok Usaha berkomitmen untuk membeli atau menjual aset.

*Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within the time determined by regulations or conventions in the market (regular purchases) are recognized on the transaction date, i.e. the date on which the Group is committed to buy or sell assets.*

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba atau rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, dan aset keuangan tersedia untuk dijual.

*Financial assets are classified as financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, held-to-maturity investments, and available-for-sale financial assets.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)**

Nilai wajar melalui laba atau rugi

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi adalah aset keuangan yang diperdagangkan. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diperdagangkan jika perolehannya ditujukan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti adanya kecenderungan ambil untung dalam jangka pendek.

Perusahaan memiliki investasi dalam saham lainnya yang diukur dengan menggunakan nilai wajar, dimana kepemilikan sahamnya kurang dari 20%.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak memiliki kuotasi di pasar aktif, dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Pinjaman yang diberikan dan piutang meliputi kas dan setara kas, rekening yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha dan piutang lainnya.

Tersedia untuk dijual

Aset keuangan tersedia untuk dijual adalah aset keuangan non-derivatif. Obligasi dan saham milik Perusahaan yang tercatat di bursa dan diperdagangkan pada pasar aktif diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual dan dinyatakan pada nilai wajar.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan bila hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir; atau Kelompok Usaha mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tersebut tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan.

Apabila Kelompok Usaha mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mengadakan kesepakatan penyerahan dan tidak mentransfer maupun memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan tersebut dan juga tidak mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut, maka suatu aset keuangan baru diakui oleh Kelompok Usaha sebesar keterlibatannya yang berkelanjutan atas aset keuangan tersebut.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**w. Financial Assets and Liabilities (Continued)**

Fair value through profit or loss

Financial assets at fair value through profit or loss are financial assets classified as held for trading. A financial asset is classified as held for trading if it is acquired principally for the purpose of selling or repurchasing it in the near term and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking.

The Company has investments in other shares that are measured using fair value, where the ownership of shares is less than 20%.

Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market and are carried at amortized cost using the effective interest method.

Loans and receivables consist of cash and cash equivalents, restricted accounts, trade receivables and other receivables.

Available-for-sale

Available-for-sale financial assets are non-derivative financial assets. Listed shares and bonds held by the Company that are traded in an active market are classified as Available-for-sale and are stated at fair value.

Derecognition of financial assets

A financial asset is derecognized when the contractual rights to receive cash flows from the financial asset have expired; or the Group has transferred its contractual rights to receive cash flows from the financial asset or has assumed an obligation to pay them in full without material delay to a third party under a "pass-through" arrangement.

If the Group transfers the right to receive cash flows from a financial asset or enters into a transfer agreement and does not transfer or have substantially all the risks and benefits of the financial asset and also does not transfer control over the financial asset, a new financial asset is recognized by The Group amounted to its continuing involvement in the financial assets.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)**

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah antara nilai tercatat aset yang ditransfer dan nilai maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali oleh Kelompok Usaha.

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

Pada saat penghentian pengakuan aset keuangan sebagian (sebagai contoh ketika Kelompok Usaha memegang opsi untuk membeli kembali bagian dari aset yang ditransfer) Kelompok Usaha mengalokasikan nilai tercatat sebelumnya dari aset keuangan antara bagian berkelanjutan yang diakui dalam keterlibatan berkelanjutan, dan bagian yang tidak lagi diakui dengan menggunakan nilai wajar relatif dari bagian tersebut pada tanggal transfer.

Selisih antara nilai tercatat yang dialokasikan dengan bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari penerimaan dari bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan dan telah diakui pada penghasilan komprehensif lainnya diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Akumulasi keuntungan atau kerugian yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lainnya dialokasikan antara bagian yang berkelanjutan diakui dan bagian yang tidak lagi diakui dengan dasar nilai wajar relatif pada bagian-bagian tersebut.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan dianggap telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**w. Financial Assets and Liabilities (Continued)**

*Continuous involvement in the form of providing guarantees for transferred assets is measured at the lowest amount between the carrying amount of the asset transferred and the maximum value of the payment received that may be paid by the Business Group.*

*At the time of derecognition of the financial assets as a whole, the difference between the carrying amount and the amount of (i) payments received, including new assets obtained less new liabilities borne, and (ii) cumulative gains or losses that have been directly recognized in equity, must be recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.*

*At the time of derecognition of part of the financial asset (for example when the Group holds the option to repurchase part of the transferred asset) the Group allocates the previous carrying amount of the financial asset between the part that is recognized in continuing involvement, and the part that is no longer recognized using the relative fair value of said portion at the date of transfer.*

*The difference between the carrying amount allocated and the portion that is no longer recognized and the amount of revenue from the portion that is no longer recognized and any cumulative gains or losses allocated and has been recognized in other comprehensive income is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Accumulated gains or losses that have been recognized in other comprehensive income are allocated between the portion that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.*

Impairment of financial assets

*The Company assesses at each reporting date whether there is any objective evidence that a financial asset or a Company of financial assets is impaired. A financial asset or a Company of financial assets is deemed to be impaired if, and only if, there is an objective evidence of impairment as a result of one or more events that has*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

mengenai penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset dan dapat diestimasi secara andal.

**Liabilitas Keuangan**

Pengakuan awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, atau sebagai derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada pengakuan awal.

Liabilitas keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dimana, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, sudah termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Kelompok Usaha telah menentukan bahwa utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang bank dan lembaga keuangan lainnya, utang sewa pembiayaan, uang muka penjualan, dan utang akrual dikategorikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi adalah liabilitas keuangan yang diperdagangkan dan jika perolehannya ditujukan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti adanya kecenderungan pengambilan keuntungan dalam jangka pendek.

Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan lainnya, obligasi dan wesel bayar, bank dan pinjaman lainnya, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**w. Financial Assets and Liabilities (Continued)**

*occurred after the initial recognition of the asset and can be reliably estimated.*

**Financial Liabilities**

Initial recognition

*Financial liabilities are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss and financial liabilities measured at amortized cost, or as derivatives that are designated as hedging instruments in effective hedges, whichever is appropriate. The Group determines the classification of financial liabilities at initial recognition.*

*Financial liabilities are initially recognized at fair value which, in the case of financial liabilities measured at amortized cost, includes transaction costs that are directly attributable.*

*The Group has determined that trade payables to third parties, other payables, bank loans and other financial institutions, finance lease loan, advances for sale and accruals liability are categorized as financial liabilities measured at amortized cost.*

Financial liabilities at fair value through profit or loss

*Financial liabilities at fair value through profit or loss are financial liabilities classified as held for trading and if it is acquired principally for the purpose of selling or repurchasing it in the near term and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking.*

Financial liabilities measured at amortized cost

*Financial liabilities, which include trade and other payables, bonds and notes payable, bank and other borrowings, initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan  
(Lanjutan)**

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

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

**Metode Suku Bunga Efektif**

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan yang diamortisasi dari aset keuangan dan mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi arus kas di masa datang (termasuk semua biaya yang diterima yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan seluruh premium atau diskonto lainnya) selama perkiraan umur dari aset keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat neto dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

**Hirarki Nilai Wajar**

Kelompok Usaha menilai instrumen keuangan seperti derivatif, pada nilai wajar setiap tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian. Nilai wajar atas instrumen keuangan diukur pada biaya diamortisasi diungkapkan di catatan terkait

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

Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut. Kelompok Usaha harus memiliki akses ke pasar utama. 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.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUE)**

**w. Financial Assets and Liabilities (Continued)**

Derecognition of financial liabilities

The Company derecognizes financial liabilities when, and only when, the Company's obligations are discharged, cancelled or they expire. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

**Effective Interest Rate Method**

The effective interest method is a method used to calculate the amortized cost of a financial asset and allocate interest income for the relevant period. The effective interest rate is the interest rate that precisely discounts estimated future cash flows (including all costs received that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and all other premiums or discounts) over the estimated life of the financial assets, or if more precisely, a shorter period is used to obtain the net carrying value of financial assets at initial recognition.

**Fair Value Hierarchy**

The Group assesses financial instruments, such as derivatives, at fair value at each statement date of the consolidated financial position. The fair value of financial instruments measured at amortized cost is disclosed in the relevant notes.

Fair value is the price that will be received to sell an asset or the price to be paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement assumes that transactions to sell assets or transfer liabilities occur.

If there is no primary market, in the most profitable market for the asset or liability. Business groups Should have access to key markets. The fair value of an asset or liability is measured using assumptions that market participants will use when determining the price of the asset or liability, assuming that market participants act in their best economic interests.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**2.SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan  
(Lanjutan)**

**w. Financial Assets and Liabilities (Continued)**

Kelompok Usaha menggunakan teknik penilaian yang tepat sesuai keadaan dan dimana tersedia kecukupan data untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalisir penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

*The Business Group uses appraisal techniques that are appropriate to the circumstances and where there is sufficient data available to measure fair value, maximize the use of relevant observable inputs and minimize the use of non-observable inputs.*

Semua aset dan liabilitas dimana nilai wajar diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian dapat dikategorikan pada level hirarki nilai wajar, berdasarkan tingkatan input terendah yang signifikan atas pengukuran nilai wajar secara keseluruhan:

*All assets and liabilities where fair value is measured or disclosed in the consolidated financial statements can be categorized at the level of the fair value hierarchy, based on the lowest significant level of input on the measurement of overall fair value:*

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

- Level 1 : Fair value is measured based on quoted (unadjusted) prices in active markets for similar assets or liabilities.
- Level 2 : Fair value is measured based on valuation techniques where all inputs which have a significant effect on fair value can be observed either directly or indirectly.
- Level 3 : Fair value is measured based on valuation techniques in which all inputs that have a significant effect on fair value are not based on observable market data.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan konsolidasian secara berulang, Kelompok Usaha menentukan apakah terjadi transfer antara Level di dalam hirarki dengan cara mengevaluasi kategori (berdasarkan input level terendah yang signifikan dalam pengukuran nilai wajar) setiap akhir periode pelaporan.

*For assets and liabilities recognized on a recurring consolidated financial statement, the Group determines whether transfers occur between Levels in the hierarchy by evaluating categories (based on the lowest significant input level in measuring fair value) at the end of each reporting period.*

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Kelompok Usaha telah menentukan kelas aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik, dan risiko aset atau liabilitas, dan level hirarki nilai wajar seperti dijelaskan di atas

*For the purpose of disclosing fair value, the Group has determined the class of assets and liabilities based on the nature, characteristics and risks of the asset or liability, and the level of the fair value hierarchy as described above.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan  
(Lanjutan)**

**Saling Hapus Instrumen Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan 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 secara bersih, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

**Biaya Perolehan Diamortisasi dari Instrumen  
Keuangan**

Biaya perolehan yang diamortisasi diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penyisihan penurunan nilai dan pembayaran atau pengurangan pokok. Perhitungan ini mencakup seluruh premi atau diskon pada saat akuisisi dan mencakup biaya transaksi serta komisi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

**x. Laba per Saham Dasar**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk untuk periode berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada periode yang bersangkutan.

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biaya yang dilutif.

**y. Segmen Operasi**

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a. Yang terlibat dalam aktivitas bisnis untuk memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (CONTINUED)**

**w. Financial Assets and Liabilities (Continued)**

**Offsetting of Financial Instruments**

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

**Amortized Cost of Financial Instruments**

*Amortized cost is measured using the effective interest method less allowance for impairment and payment or principal reduction. This calculation includes all premiums or discounts at the time of acquisition and includes transaction costs and commissions that are an integral part of the effective interest rate.*

**x. Earnings per Share**

*Basic earnings per share are calculated by dividing profit or loss attributable to owners of the parent for the current period by the weighted average number of shares outstanding during the period.*

*Diluted earnings per share is computed by dividing net income attributable to owners of the parent entity by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all dilutive potential shares.*

**y. Operating Segments**

*The identification of operating segments is based on internal reports of Group components that are periodically reported to operational decision makers in the context of allocating resources to segments and evaluating the performance of the Group.*

*An operating segment is a component of an entity:*

- a. *Who is involved in business activities to earn income and incur expenses (including revenues and expenses related to transactions with other components of the same entity);*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**y. Segmen Operasi (lanjutan)**

- b. 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
- c. tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan alokasi sumber daya dan penilaian kinerjanya lebih difokuskan pada kategori properti dan jasa perhotelan.

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

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

**Pertimbangan**

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, yang terpisah dari estimasi dan asumsi, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian:

Pengklasifikasian aset keuangan dan liabilitas keuangan

Kelompok Usaha menetapkan pengklasifikasian aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK 55 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti yang diungkapkan pada Catatan 2w.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**y. Operating Segments**

- b. the results of operations are regularly reviewed by operational decision makers to make decisions about the resources allocated to the segment and assess its performance; and
- c. available financial information that can be separated.

Information reported to operational decision makers for the purpose of resource allocation and performance appraisal is more focused on the property and hospitality services category.

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

The preparation of the financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

**Judgements**

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following considerations, separate from estimates and assumptions, which have the most significant effect on the amounts recorded in the consolidated financial statements:

Classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities with consideration if the definitions specified in SFAS 55 are fulfilled. Accordingly, financial assets and financial liabilities are recognized in accordance with the Group's accounting policies as disclosed in Note 2w.



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

**Pertimbangan**

Penilaian properti

Nilai wajar tanah yang diungkapkan sebagai bagian dari akun "Properti investasi" dan "Aset tetap" ditentukan oleh penilai real estat independen dengan menggunakan teknik penilaian yang telah diakui. Teknik penilaian tersebut merupakan pendekatan biaya dan pendekatan pasar dan pendapatan. Pada kasus tertentu, nilai wajar aset ditentukan berdasarkan transaksi real estat terkini yang memiliki karakteristik dan lokasi aset Kelompok Usaha yang sejenis.

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi, tidak terdapat pertimbangan signifikan yang memiliki dampak material pada jumlah yang diakui dalam laporan keuangan.

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana Perusahaan beroperasi. Manajemen mempertimbangkan mata uang yang paling mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan serta mempertimbangkan indikator lainnya dalam menentukan mata uang yang paling tepat menggambarkan pengaruh ekonomi dari transaksi, kejadian dan kondisi yang mendasari.

**Estimasi dan asumsi**

Asumsi kunci mengenai masa depan dan sumber kunci lainnya untuk estimasi ketidakpastian pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijabarkan sebagai berikut:

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,  
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

**Judgements**

Property valuation

The fair values of land that are disclosed as part of the "Investment property" and "Property and equipment" accounts are determined by independent real estate appraisers using recognized valuation techniques. The valuation technique is a cost approach and a market and revenue approach. In certain cases, the fair value of assets is determined based on recent real estate transactions that have the characteristics and location of similar Group assets.

In the process of applying the accounting policies, management has not made any critical judgement that has material impact on the amounts recognized in the financial statements.

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

Determination of functional currency

The functional currency is the currency of the primary economic environment in which the Company operates. The management considered the currency that mainly influences the revenue and cost of rendering services and other indicators in determining the currency that most faithfully represents the economic effects of the underlying transactions, events, and conditions.

**Estimates and assumptions**

The key assumptions regarding the future and other key sources for estimating uncertainty at the end of the reporting period that have a significant risk that can cause a material adjustment to the carrying values of assets and liabilities in the next reporting period are set forth as follows:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (LANJUTAN)**

**Estimasi dan asumsi**

Penentuan nilai wajar dari aset keuangan dan liabilitas keuangan

Ketika nilai wajar dari aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian tidak dapat diambil dari pasar yang aktif, maka nilai wajarnya ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian termasuk model *discounted cash flow*. Masukan untuk model tersebut dapat diambil dari pasar yang dapat diobservasi, tetapi apabila hal ini tidak dimungkinkan, sebuah tingkat pertimbangan disyaratkan dalam menetapkan nilai wajar. Pertimbangan tersebut mencakup penggunaan masukan seperti risiko likuiditas, risiko kredit dan volatilitas. Perubahan dalam asumsi mengenai faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi nilai wajar dari instrumen keuangan yang dilaporkan.

Estimasi masa manfaat atas aset tetap dan properti investasi

Kelompok Usaha mengestimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dapat didukung dengan rencana dan strategi usaha yang juga mempertimbangkan perkembangan teknologi di masa depan dan perilaku pasar. Estimasi dari masa manfaat aset tetap dan properti investasi adalah berdasarkan penelaahan Kelompok Usaha secara kolektif terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara. Estimasi masa manfaat ditelaah paling sedikit setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset.

Namun, adalah mungkin, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas.

Jumlah dan waktu dari beban yang dicatat untuk setiap tahun akan terpengaruh oleh perubahan atas faktor-faktor dan situasi tersebut. Pengurangan dalam

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,  
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (CONTINUED)**

**Estimates and assumption**

Determination of the fair value of financial assets and financial liabilities

When the fair value of financial assets and financial liabilities recorded in the consolidated statement of financial position cannot be taken from an active market, the fair value is determined using valuation techniques including the discounted cash flow model. Inputs to the model can be drawn from observable markets, but if this is not possible, a level of consideration is required in determining fair value. These considerations include the use of inputs such as liquidity risk, credit risk and volatility. Changes in assumptions regarding these factors can affect the fair value of reported financial instruments.

Estimated useful life of fixed assets and investment properties

The Group estimates the useful lives of fixed assets and investment properties based on the utilization of assets that are expected to be supported by business plans and strategies that also take into account future technological developments and market behavior. The estimation of the useful lives of fixed assets and investment properties is based on a collective review of the Business Group on industry practices, internal technical evaluation and experience for equivalent assets. The estimated useful life is reviewed at least at the end of the reporting year and updated if expectations differ from previous estimates due to physical and commercial uses and damage, technical or commercial obsolescence or other restrictions on the use of assets.

However, it is possible, future results of operations can be materially affected by changes in estimates caused by changes in the factors mentioned above.

The amount and time of expense recorded for each year will be affected by changes in these factors and situations. A reduction in the estimated useful life of the

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (LANJUTAN)**

**Estimasi dan asumsi**

estimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi Kelompok Usaha akan meningkatkan beban pokok penjualan dan beban langsung dan beban operasi dan menurunkan aset.

Estimasi beban pensiun dan imbalan kerja lainnya

Beban dari program pensiun manfaat pasti dan nilai kini dari liabilitas pensiun ditentukan dengan menggunakan metode *projected-unit-credit*. Penilaian aktuaris termasuk membuat variasi asumsi yang terdiri dari, antara lain, tingkat diskonto, tingkat pengembalian dana pensiun yang diharapkan, tingkat kenaikan kompensasi dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Kelompok Usaha diakui langsung seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lainnya dikarenakan kompleksitas dari penilaian, dasar asumsi dan periode jangka panjang, liabilitas manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi.

Kelompok Usaha percaya bahwa asumsi mereka adalah memadai dan tepat, perbedaan signifikan dalam pengalaman aktual Kelompok Usaha atau perubahan signifikan dalam asumsi dapat mempengaruhi secara material beban imbalan kerja dan liabilitas imbalan kerja dan imbalan kerja jangka panjang lainnya. Semua asumsi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan.

Asumsi kunci mengenai masa depan dan sumber kunci lainnya untuk estimasi ketidakpastian pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijabarkan sebagai berikut:

Ketidakpastian liabilitas perpajakan

Dalam situasi tertentu, Kelompok Usaha tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan, atau negosiasi dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan. Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti,

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,  
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (CONTINUED)**

**Estimates and assumption**

*Group's fixed assets and investment properties will increase cost of goods sold and direct costs and operating expenses and decrease assets.*

Estimated pension costs and other employee benefits

*The cost of a defined benefit pension plan and the present value of the pension obligation are determined using the projected-unit-credit method. Actuarial valuation includes making various assumptions which consist of, among other things, discount rates, expected rates of return on pension funds, rates of compensation increases and mortality rates. Actual results that differ from the Group's assumptions are fully recognized through other comprehensive income due to the complexity of the valuation, the basis of the assumptions and the long-term period, the defined benefit liability is very sensitive to changes in assumptions.*

*The Group believes that their assumptions are adequate and appropriate, significant differences in the Group's actual experience or significant changes in assumptions can materially affect the employee benefit expense and employee benefits liabilities and other long-term employee benefits. All assumptions are reviewed at each reporting date.*

*The key assumptions regarding the future and other key sources for estimating uncertainty at the end of the reporting period that have a significant risk that can cause a material adjustment to the carrying values of assets and liabilities in the next reporting period are set forth as follows:*

Uncertain tax liabilities

*In certain situations, the Group cannot determine the exact amount of their current or future tax liabilities due to the audit process, or negotiations with the taxation authority. Uncertainty arises related to the interpretation of complex tax regulations and the amount and time of future taxable income. In determining the amount that must be recognized in relation to an uncertain tax liability, the Group applies the same consideration that they will use in determining the amount of reserves that must be*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (LANJUTAN)**

Kelompok Usaha menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi". Kelompok Usaha membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,  
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (CONTINUED)**

*recognized in accordance with SFAS No. 57, "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets". The Group makes an analysis of all tax positions related to income tax to determine if tax liabilities for unrecognized tax benefits must be recognized.*

**4. KAS DAN SETARA KAS**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Kas</b>	<b>21.480.958</b>	<b>61.383.607</b>
Bank		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	3.493.889.410	1.886.907.973
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	85.584.864	5.998.835
PT Bank CIMB Niaga Tbk	67.460.054	18.692.885
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	176.253.835	31.171.551
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	12.002.453	7.066.403
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	16.774.327	8.118.569
PT Bank Jateng	1.540.192	1.840.192
PT Bank Jabar Banten Tbk	-	123.518
Simpanan pada Koperasi Sekartama	2.932.957	2.846.380
<b>Jumlah Bank dan Deposito</b>	<b>3.856.438.094</b>	<b>1.962.766.306</b>
<b>Jumlah</b>	<b>3.877.919.052</b>	<b>2.024.149.913</b>

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Cash</b>	<b>21.480.958</b>	<b>61.383.607</b>
Bank		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	3.493.889.410	1.886.907.973
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	85.584.864	5.998.835
PT Bank CIMB Niaga Tbk	67.460.054	18.692.885
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	176.253.835	31.171.551
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	12.002.453	7.066.403
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	16.774.327	8.118.569
PT Bank Jateng	1.540.192	1.840.192
PT Bank Jabar Banten Tbk	-	123.518
Deposit in Koperasi Sekartama	2.932.957	2.846.380
<b>Total Bank and Deposit</b>	<b>3.856.438.094</b>	<b>1.962.766.306</b>
<b>Total</b>	<b>3.877.919.052</b>	<b>2.024.149.913</b>

**5. PIUTANG USAHA**

**a. Berdasarkan Jenis Transaksi**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Piutang usaha atas penjualan:		
Rumah tinggal	5.313.085.362	6.892.217.526
Jasa manajemen	476.473.079	308.225.553
Jasa hotel	350.793.967	208.049.628
<b>Jumlah</b>	<b>6.140.352.408</b>	<b>7.408.492.707</b>

**5. TRADE RECEIVABLES**

**a. Based on Transactions**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Trade receivables from sales of:		
Residential house	5.313.085.362	6.892.217.526
Management services	476.473.079	308.225.553
Hotel services	350.793.967	208.049.628
<b>Total</b>	<b>6.140.352.408</b>	<b>7.408.492.707</b>

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**5. PIUTANG USAHA (LANJUTAN)**

**b. Berdasarkan Umur Piutang**

	2022
Belum jatuh tempo	977.267.046
0 - 6 bulan	
6 - 12 bulan	5.163.085.362
> 12 bulan	-
<b>Jumlah</b>	<b>6.140.352.408</b>

Seluruh piutang usaha milik Kelompok Usaha merupakan saldo piutang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang, manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha bersifat lancar dan dapat tertagih seluruhnya dan, oleh karena itu tidak diperlukan penyisihan untuk kerugian penurunan nilai.

**5. TRADE RECEIVABLES (CONTINUED)**

**b. Based on Aging**

	2021	
	148.079.233	Not yet due
		0 - 6 months
	7.260.413.474	6 - 1 months
	-	> 12 months
<b>Total</b>	<b>7.408.492.707</b>	

All trade receivables of the Group represent trade receivables balances to third parties denominated in Rupiah.

Based on the review of the status of the individual receivables at the end of the year, the management believes that all trade receivables are current and fully collectible, thus no allowance for loss of impairment is required.

**6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA**

	2022
Dana escrow	
PT Bank Central Asia Tbk	1.637.032.911
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	125.820.171
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	361.740.001
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	387.853.000
PT Bank Jawa Tengah	734.948
Sub jumlah	2.513.181.031
Piutang karyawan	207.368.208
<b>Jumlah</b>	<b>2.720.549.240</b>

Dana escrow merupakan penempatan sementara dari bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") untuk konsumen Perusahaan yang kreditnya sudah disetujui berdasarkan perjanjian KPR sebesar 100% dari nilai pinjaman. Pencairan ke rekening bank Perusahaan menunggu pencapaian kemajuan pekerjaan sebagai berikut:

**6. OTHER RECEIVABLES – THIRD PARTIES**

	2021	
	572.662.579	Escrow funds
		PT Bank Central Asia Tbk
	639.539.178	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
	897.180.001	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	-	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	631.913.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
	975.000	PT Bank Jawa Tengah
	2.742.269.758	Sub total
	134.195.877	Employee receivables
<b>Total</b>	<b>2.876.465.635</b>	

Escrow fund represents a temporary placement of funds from the housing-loan bank ("KPR") for the Company's consumers whose credit has been approved based on a mortgage loan agreement amounted to 100% of the loan value. Disbursement to the Company's bank account is waiting for approval of the progress achievement as follows:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA  
(Lanjutan)**

- a. 30% pada saat tanah matang/pondasi siap dibangun.
- b. 30% pada saat kemajuan pekerjaan fisik 50%-60%.
- c. 30% pada saat Berita Acara Serah Terima (BAST).
- d. 10% pada saat Akte Jual Beli ditandatangani.

Saldo piutang dana escrow merupakan saldo dana yang belum dicairkan ke Perusahaan sampai dengan tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp2.513.181.031 dan Rp2.742.269.758.

**6. OTHER RECEIVABLES – THIRD PARTIES  
(Continued)**

- a. 30% when matured soil/housing foundation is ready for construction.
- b. 30% when physical work progress is achieved 50% -60%.
- c. 30% when minute of hand over (BAST) is signed.
- d. 10% when the Sale and Purchase Agreement (AJB) is signed.

The escrow fund receivable balance is the fund balance that has not been disbursed to the Company as of 31 December 2022 and 2021 amounted to IDR2.513.181.031 and IDR2.742.269.758., respectively.

**7. PERSEDIAAN**

	<u>2022</u>
Aset real estat	125.239.565.990
Persediaan hotel	439.331.314
<b>Jumlah</b>	<b><u><u>125.678.897.304</u></u></b>

**7. INVENTORIES**

	<u>2021</u>	
	146.178.959.781	Real estate assets
	458.083.626	Hotel inventories
<b>Jumlah</b>	<b><u><u>146.637.043.406</u></u></b>	<b>Total</b>

Aset real estat merupakan persediaan perusahaan atas proyek The Amaya yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah, terdiri dari:

	<u>2022</u>
Bangunan siap dijual	6.023.341.874
Bangunan dalam penyelesaian	114.059.086.440
Tanah dalam proses pengembangan	5.157.137.684
<b>Jumlah</b>	<b><u><u>125.239.565.990</u></u></b>

Real estate assets represent the company's inventory of the Amaya project located in Ungaran, Central Java, as follows:

	<u>2021</u>	
	4.356.801.987	Building ready for sale
	141.293.721.969	Building under construction
	528.435.824	Land under development
<b>Jumlah</b>	<b><u><u>146.178.959.781</u></u></b>	<b>Total</b>

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**7. PERSEDIAAN Lanjutan**

**Bangunan Siap Dijual**

	<u>2022</u>
Saldo awal	4.356.801.987
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	15.957.988.639
Pembebanan ke beban pokok penjualan properti	
Rumah tinggal	(11.384.786.294)
Rumah toko	-
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>6.023.341.874</u></b>

**Bangunan Dalam Penyelesaian**

	<u>2022</u>
Saldo awal	141.293.721.965
Penambahan	
Pembangunan konstruksi rumah tinggal	1.144.794.492
Kapitalisasi biaya pinjaman	-
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	(4.628.701.860)
<b>Jumlah Penambahan</b>	<b><u>(3.483.907.363)</u></b>
Pengurangan	
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	(15.957.988.639)
<b>Jumlah Pengurangan</b>	<b><u>(15.957.988.639)</u></b>
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>114.059.086.440</u></b>

Bangunan dalam penyelesaian merupakan akumulasi biaya aktivitas pengembangan real estat dalam tahap konstruksi untuk proyek The Amaya.

**Tanah Dalam Proses Pengembangan**

	<u>2022</u>
Saldo awal	528.435.824
Kapitalisasi biaya pengembangan	-
Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	4.628.701.860
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>5.157.137.684</u></b>

Hak legal atas tanah persediaan real estat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama perorangan, pihak

**7. INVENTORIES (Continued)**

**Building Ready for Sale**

	<u>2021</u>
Saldo awal	934.223.746
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	13.550.488.757
Pembebanan ke beban pokok penjualan properti	
Rumah tinggal	(10.127.910.516)
Rumah toko	-
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>4.356.801.987</u></b>

**Building Under Construction**

	<u>2021</u>
Saldo awal	150.256.155.427
Penambahan	
Pembangunan konstruksi rumah tinggal	1.802.063.173
Kapitalisasi biaya pinjaman	-
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	2.785.992.121
<b>Jumlah Penambahan</b>	<b><u>4.588.055.295</u></b>
Pengurangan	
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	(13.550.488.757)
<b>Jumlah Pengurangan</b>	<b><u>(13.550.488.757)</u></b>
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>141.293.721.965</u></b>

Building under construction represents the accumulated costs of real estate development activities under construction for the Amaya project.

**Land Under Development**

	<u>2021</u>
Saldo awal	784.435.824
Kapitalisasi biaya pengembangan	-
Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	(256.000.000)
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>528.435.824</u></b>

Legal rights to land for real estate inventory in the form of a Certificate of Ownership (SHM) in the name of an

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**7. PERSEDIAAN (LANJUTAN)**

ketiga, yang telah dikuasai Perusahaan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan berjangka waktu 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2043.

Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Nilai wajar persediaan dinilai berdasarkan laporan KJPP Guntur, Eki, Andri & Rekan, penilai independen, dengan laporan penilaian tertanggal 29 Maret 2023 dan KJPP Dasa'at, Yudistira dan rekan dengan laporan penilaian tertanggal 03 April 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, sebagian persediaan dijadikan sebagai jaminan utang bank dan lembaga keuangan lainnya.

Akun persediaan hotel terdiri dari perlengkapan operasional, makanan dan minuman dan lainnya milik KSPD, entitas anak.

**8. ASET LANCAR LAINNYA**

	<u>2022</u>
Pajak dibayar di muka	45.589.978
Uang jaminan	450.000
<b>Jumlah</b>	<b><u>46.039.978</u></b>

**9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN**

Tanah untuk pengembangan merupakan tanah yang akan dikembangkan yang dimiliki dan dikuasai Perusahaan berlokasi di Kota Ungaran, Jawa Tengah seluas 11.950 m<sup>2</sup> (2018: 11.676 m<sup>2</sup>) Status kepemilikan legal atas tanah untuk pengembangan berupa sertifikat hak milik dan tanah girik yang sedang diurus proses balik namanya.

**7. INVENTORIES (Continued)**

*individual, a third party, which has been controlled by the Company and a Building Rights Certificate (SHGB) in the name of the Company with a term of 30 years that will mature in 2043.*

*Management believes that there is no problem in the extension and certification process of land rights because all land has been legally obtained and supported with sufficient proof of ownership.*

*The fair value of inventories is assessed based on the report of KJPP Guntur, Eki, Andri & Partners, an independent appraiser, with a valuation report dated March 29, 2023, and KJPP Dasa'at, Yudistira and colleagues with an assessment report dated April 3, 2023.*

*As of December 31, 2022 and 2021, some of the inventories were pledged as guarantee for bank loans and other financial institutions.*

*The hotel inventory account consists of operational equipment, food and beverages and others owned by KSPD, a subsidiary.*

**8. OTHER CURRENT ASSETS**

	<u>2021</u>	
	538.667.315	<i>Prepaid taxes</i>
	-	<i>Guarantee deposit</i>
	<b><u>538.667.315</u></b>	<b>Total</b>

**9. LAND FOR DEVELOPMENT/LAND BANK**

*Land for development is the land to be developed that is owned and controlled by the Company located in the city of Ungaran, Central Java covering an area of 11.950 m<sup>2</sup> (2018: 11.676 m<sup>2</sup>). The status of legal ownership of land for development is a certificate of ownership and girik land which is being managed by the process of returning its name.*



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (LANJUTAN)**

**9. LAND FOR DEVELOPMENT/LAND BANK  
(CONTINUED)**

Nilai wajar tanah untuk yang dinilai berdasarkan laporan KJPP Guntur, Eki, Andri dan Rekan, penilai independen, dengan tanggal penilaian 29 Maret 2023.

*The Fair value of land assessed based on the report of KJPP Guntur, Eki, Andri and Partners, an independent appraiser, with a valuation date of March 29, 2023.*

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, sebagian tanah untuk dikembangkan dijadikan sebagai jaminan utang bank dan lembaga keuangan lainnya.

*On December 31, 2022 dan 2021, most of the land to be developed as a guarantee of the bank loan and other financial institutions.*

Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

*Management believes that there are no obstacles in the process of certifying land rights because all land is obtained legally and is supported by sufficient evidence of ownership.*

Tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke tanah untuk dikembangkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

*There are no borrowing costs capitalized to land to be developed for the years ended December 31, 2022 and 2021.*

**10. ASET TETAP**

**10. FIXED ASSETS**

Uraian			2022				Description
	1 Januari 2021 1 Januari 2021	Penambahan Addition	Reklasifikasi Reclassification	Pengurangan Deduction	31 Desember 2022 December 31, 2022		
<b>Biaya perolehan:</b>							<b>Acquisition costs:</b>
Tanah	22.639.098.642				22.639.098.642		Land
Bangunan	72.383.627.259	5.657.857		110.004.900	72.279.280.216		Building
Kendaraan	1.281.530.258				1.281.530.258		Vehicles
Perabolan dan perlengkapan	10.808.268.515	73.417.512		385.915.987	10.495.770.040		Furnitures and fixtures
Peralatan kantor	1.413.049.188	212.556.003			1.625.605.191		Office equipment
Aset dalam penyelesaian	40.000.000				40.000.000		Construction in progress
Aset Hak Guna	1.537.101.903				1.537.101.903		Parking Land
<b>Jumlah</b>	<b>110.102.675.765</b>	<b>291.631.372</b>	<b>-</b>	<b>495.920.887</b>	<b>109.898.386.250</b>		<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>							<b>Accumulated depreciation:</b>
Bangunan	21.096.776.621	3.718.247.841		26.954.186	24.788.070.275		Building
Kendaraan	1.133.419.851	190.131.782			1.323.551.633		Vehicles
Perabolan dan perlengkapan	9.920.767.729	185.632.262		104.054.924	10.002.345.067		Furnitures and fixtures
Peralatan kantor	1.060.247.546	90.500.279			1.150.747.825		Office equipment
Aset Hak Guna	766.525.210				766.525.210		Parking Land
<b>Jumlah</b>	<b>33.977.736.957</b>	<b>4.184.512.163</b>	<b>-</b>	<b>131.009.110</b>	<b>38.031.240.010</b>		<b>Total</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>76.124.938.808</b>		<b>-</b>		<b>71.867.146.240</b>		<b>Book value</b>

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**10. ASET TETAP (LANJUTAN)**

**10. FIXED ASSETS (CONTINUED)**

Uraian	2021				31 Desember 2021 December 31, 2021	Description
	1 Januari 2020 January 1, 2020	Penambahan Addition	Reklasifikasi Reclassification	Pengurangan Deduction		
<b>Biaya perolehan:</b>						<b>Acquisition costs:</b>
Tanah	22.639.098.642		-	-	22.639.098.642	Land
Bangunan	70.249.217.104	2.189.177.500	73.800.355	128.567.700	72.383.627.259	Building
Kendaraan	1.281.530.258				1.281.530.258	Vehicles
Perabotan dan perlengkapan	11.140.481.932	193.676.313		525.889.730	10.808.268.515	Furnitures and fixtures
Peralatan kantor	1.170.393.297	242.655.891		-	1.413.049.188	Office equipment
Aset dalam penyelesaian	73.800.355	40.000.000	(73.800.355)	-	40.000.000	Construction in progress
Aset Hak Guna	1.075.000.000	462.101.903	-	-	1.537.101.903	Parking Land
<b>Jumlah</b>	<b>107.629.521.588</b>	<b>3.127.611.607</b>	<b>-</b>	<b>654.457.430</b>	<b>110.102.675.765</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>						<b>Accumulated depreciation:</b>
Bangunan	18.960.806.189	2.642.497.738	(495.595.617)	10.931.690	21.096.776.621	Building
Kendaraan	943.288.069	190.131.782			1.133.419.851	Vehicles
Perabotan dan perlengkapan	8.895.937.825	1.052.249.517	495.595.617	523.015.230	9.920.767.729	Furnitures and fixtures
Peralatan kantor	963.787.575	96.459.972	-	-	1.060.247.546	Office equipment
Aset Hak Guna	511.818.182	254.707.028	-	-	766.525.210	Parking Land
<b>Jumlah</b>	<b>30.275.637.840</b>	<b>4.236.046.038</b>	<b>-</b>	<b>533.946.920</b>	<b>33.977.736.957</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>77.353.883.748</b>		<b>-</b>		<b>76.124.938.808</b>	<b>Book value</b>

Biaya penyusutan seluruhnya dibebankan ke beban umum dan administrasi.

Aset dalam penyelesaian merupakan pembangunan kolam renang pada 31 Desember 2022.

Aset tetap pada entitas anak, Allstay Hotel Semarang (AHS) dan Allstay Hotel Yogyakarta (AHY), yang dimiliki oleh KSPD, sudah diasuransikan dalam bentuk *property all risk* untuk bangunan, peralatan dan perabotan dengan jumlah uang pertanggungan sebesar Rp40.500.000.000, untuk AHS; Dan *property loss* untuk bangunan, mesin dan kelistrikan, peralatan, dan interior dan perabot yang mencakup risiko gempa bumi, letusan gunung berapi dan tsunami dengan jumlah uang pertanggungan sebesar Rp32.798.121.850 untuk AHY. Manajemen meyakini bahwa nilai pertanggungan asuransi mencukupi nilai aset yang diasuransikan.

Berdasarkan penilaian manajemen, tidak ada kerugian penurunan nilai yang harus diakui atas aset tetap tersebut.

*Depreciation expense is fully charged to general and administrative expenses.*

*The asset in progress is the construction of a swimming pool as of December 31, 2022.*

*Fixed assets in subsidiaries, Allstay Hotel Semarang (AHS) and Allstay Hotel Yogyakarta (AHY), owned by KSPD, are insured in the form of property all risks for building, equipment and furnitures with amount of sum insured amounted to Rp40.500.000.000, for AHS; And property loss for buildings, machinery and electricity, equipment, and interiors and furnitures that covers risks of earthquake, volcanic eruption and tsunami with amount of sum-insured amounted to Rp32.798.121.850 for AHY. Management believe that the amount of sum insured is appropriately covering the insured assets.*

*Based on management's assessment, there is no impairment loss that must be recognized on these fixed assets.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**11. PROPERTI INVESTASI**

**11. PROPERTY INVESTMENT**

2022						
Uraian	Saldo Awal <i>Beginning Balance</i>	Penambahan <i>Addition</i>	Reklasifikasi <i>Reclassification</i>	Pengurangan <i>Deduction</i>	Saldo Akhir <i>Ending Balance</i>	<i>Description</i>
<b>Biaya perolehan:</b>						<b>Acquisition costs:</b>
Tanah	376.310.199	2.492.863.000		54.549.502	2.814.623.697	<i>Land</i>
Bangunan	661.534.000	2.742.224.318		292.685.711	3.111.072.607	<i>Building</i>
<b>Jumlah</b>	<b>1.037.844.199</b>	<b>5.235.087.318</b>	-	<b>347.235.213</b>	<b>5.925.696.304</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>						<b>Accumulated depreciation:</b>
Bangunan	35.256.537	468.096.671		-	503.353.208	<i>Building</i>
<b>Jumlah</b>	<b>35.256.537</b>	<b>468.096.671</b>	-	-	<b>503.353.208</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>1.002.587.662</b>				<b>5.422.343.096</b>	<b>Book value</b>
2021						
Uraian	Saldo Awal <i>Beginning Balance</i>	Penambahan <i>Addition</i>	Reklasifikasi <i>Reclassification</i>	Pengurangan <i>Deduction</i>	Saldo Akhir <i>Ending Balance</i>	<i>Description</i>
<b>Biaya perolehan:</b>						<b>Acquisition costs:</b>
Tanah	376.310.199	-	-	-	376.310.199	<i>Land</i>
Bangunan	661.534.000	-	-	-	661.534.000	<i>Building</i>
<b>Jumlah</b>	<b>1.037.844.199</b>	-	-	-	<b>1.037.844.199</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>						<b>Accumulated depreciation:</b>
Bangunan	33.002.572	2.253.965	-	-	35.256.537	<i>Building</i>
<b>Jumlah</b>	<b>33.002.572</b>	<b>2.253.965</b>	-	-	<b>35.256.537</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>1.004.841.627</b>				<b>1.002.587.662</b>	<b>Book value</b>

Biaya penyusutan seluruhnya dibebankan ke beban umum dan administrasi.

*Depreciation expenses were entirely charged to general and administrative expenses.*

Pada 31 Desember 2022, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas properti investasi.

*As of December 31, 2022, management believes that there was no impairment in value of investment properties.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**12. UTANG USAHA**

	<u>2022</u>
Kontraktor	184.464.825
Wonderfull Indah Jaya	83.434.538
Utang Usaha Persada	547.313.568
Tribun Jateng	368.631.217
Lain-lain	670.163.899
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.854.008.046</u></b>

**12. TRADE PAYABLES**

	<u>2021</u>	
	-	Contractor
	63.204.240	Wonderfull Indah Jaya
	598.524.697	Account Payable Persada
	-	Tribun Jateng
	214.846.508	Others
<b>Total</b>	<b><u>876.575.445</u></b>	<b>Total</b>

**13. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK BERELASI**

	<u>2022</u>
Bu Farida	48.280.000.000
Lain-lain	533.821.329
<b>Jumlah</b>	<b><u>48.813.821.329</u></b>

**13. OTHER PAYABLE – RELATED PARTIES**

	<u>2021</u>	
	37.680.000.000	Mrs. Farida
	532.787.608	Other
<b>Total</b>	<b><u>38.212.787.608</u></b>	

Utang lain-lain pihak berelasi merupakan pinjaman yang diberikan untuk modal kerja tanpa bunga

Other payables to related parties are loans provided for working capital without interest

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA**

	<u>2022</u>
Bank:	
PT Bank Bukopin Tbk	30.069.925.644
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	28.321.541.037
PT Bank Jateng	8.929.510.232
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	5.591.544.983
PT BPR Rudo	1.770.550.000
PT BPR Mandiri Artha Abadi	939.862.685
Lembaga keuangan lainnya:	
Koperasi Sekartama	31.703.454.069
<b>Jumlah Pokok Pinjaman</b>	<b><u>107.326.388.650</u></b>
Dikurangi:	
Bagian jangka pendek	
PT Bank Bukopin Tbk	(1.845.000.000)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	(3.105.000.000)
<b>Jumlah Pokok Pinjaman Jangka Pendek</b>	<b><u>(4.950.000.000)</u></b>
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b><u>102.376.388.650</u></b>

**14. DEBT OF BANKS AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS**

	<u>2021</u>	
Banks:		Banks:
	33.078.244.424	PT Bank Bukopin Tbk
	31.261.541.037	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	11.782.872.666	PT Bank Jateng
	11.498.973.994	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	1.770.550.000	PT BPR Rudo
	2.199.862.685	PT BPR Mandiri Artha Abadi
		Other financial institution:
	33.118.454.069	Koperasi Sekartama
<b>Total Principal</b>	<b><u>124.710.498.875</u></b>	<b>Total Principal</b>
Less:		Less:
	(1.790.000.000)	PT Bank Bukopin Tbk
	(2.940.000.000)	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
<b>Short term portion</b>	<b><u>(4.730.000.000)</u></b>	<b>Short term portion</b>
<b>Long Term Portion</b>	<b><u>119.980.498.875</u></b>	<b>Long Term Portion</b>

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)**

Pada bulan Oktober 2016, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk investasi *refinancing* Hotel Allstay Semarang dengan plafon maksimal sebesar Rp40.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12,5% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 120 bulan yang berakhir pada bulan Oktober 2026. Pada bulan Juni 2017, pinjaman ini direstrukturisasi dengan plafon menjadi Rp39.700.000.000, menurunkan bunga menjadi sebesar 12,25% (*floating*) untuk 9 bulan dengan membayar 8,5% dan menanggunghkan 3,75% dibayarkan penuh di bulan ke 10 dan jangka waktu kredit berakhir menjadi November 2026.

Pinjaman ini dijamin dengan sebidang tanah beserta bangunannya berstatus HGB seluas 557 m<sup>2</sup> berlokasi di Kota Semarang dan piutang tagihan KSPD senilai Rp50.920.000, jaminan personal atas nama Josafat Kurniawan Hadi dan jaminan perusahaan dari PT Kota Satu Indonesia.

Berdasarkan perjanjian kredit antara KSPD dengan BNI tersebut diatas, KSPD diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

Menjaga rasio keuangan tertentu sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1 kali.
- *Debt to Equity Ratio* maksimal 2,1 kali.
- *Debt Service Coverage Ratio* minimal 100%

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Mengadakan penggabungan usaha (*merger*) atau konsolidasi dengan perusahaan lain.
- Melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga.
- Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain.
- Mengubah bentuk dan/atau status hukum Perusahaan, mengubah Anggaran Dasar (kecuali untuk peningkatan modal), memindahtangankan saham perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.
- Menggunakan dana perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
- Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang agunan.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)**

*In October 2016, KSPD obtained loan for refinancing investment of the Semarang Allstay Hotel with a maximum ceiling amount of Rp40.000.000.000. This loan bears interest at 12,5% (floating) per year with a term of 120 months ending in October 2026. In June 2017, this loan was restructured with a ceiling amount of Rp39.700.000.000, reducing the interest to 12,25 % (floating) for 9 months by paying 8,5% and deferring 3,75% in full in the 10th month and the credit period ends in November 2026.*

*This loan is secured by a lot of land along with the building status of HGB covering an area of 557 m<sup>2</sup> located in the city of Semarang and KSPD receivables amounted to Rp50.920.000, personal guarantees in the name of Josafat Kurniawan Hadi and company guarantees from PT Kota Satu Indonesia.*

*Based on the credit agreement between KSPD and BNI, KSPD is required to fulfill the following requirements:*

*Maintain certain financial ratios as follows:*

- *Minimum current ratio* 1 time.
- *Maximum Debt to Equity Ratio* is 2.1 times.
- *Debt Service Coverage Ratio* of at least 100%

*Without prior written approval, the Company is not permitted to:*

- *Entering a business merger (merger) or consolidation with another company.*
- *Acquisition of assets belonging to third parties.*
- *Make investments, equity investments or takeover of shares in other companies.*
- *Changing the form and/or legal status of the Company, amending the Articles of Association (except for increasing capital), transferring company shares between shareholders and other parties.*
- *Using company funds for purposes outside the business financed with credit facilities from BNI.*
- *Selling and / or renting out assets or collateral.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

- Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usaha.
- Mengikatkan diri sebagai penjamin (*borg*), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Debitur kepada BNI, kepada pihak lain.
- Membagikan deviden atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga. Melakukan investasi atau pembelian aktiva tetap tidak produktif/non lancar.
- Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham perusahaan kepada pihak manapun.
- Mengubah bidang usaha.
- Melakukan interfinancing dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.
- Mengubah susunan pengurus Direksi, Komisaris dan kepemilikan saham perusahaan.
  
- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, tetapi tidak terbatas pada :
  1. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang berdampak signifikan bagi Debitur dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha Debitur.
  2. Melakukan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Debitur dan mengancam keberlangsungan usaha Debitur.
  3. Mengadakan transaksi dengan perseorangan atau suatu pihak, namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

- *Disband the Company and request for bankruptcy.*
- *Receiving loans from other parties (including issuing bonds), except if the loans are received in the context of trade transactions that are directly related to the business.*
- *Binding themselves as guarantor (borg), guaranteeing assets in any form and purpose (whether that has not been and/or has been guaranteed by the debtor to BNI, to other parties.*
  
- *Distribute dividends or business profits (profits) in any form. Invest or buy non-productive/non-current fixed assets.*
  
- *Mortgaging or with other means insuring the Company's shares to any party.*
  
- *Change the line of business.*
- *Interfacing with affiliated companies, holding companies and / or subsidiaries.*
- *Changed the composition of the Board of Directors, Commissioners and share ownership of the company.*
  
- *Making agreements and transactions not reasonable, but not limited to:*
  1. *Enter into or cancel a contract or agreement that has a significant impact on the Debtor with other parties and/or affiliates that can affect the smooth business of the Debtor.*
  2. *Collaborating with a negative influence on the business activities of the Debtor and threatening the business continuity of the Debtor.*
  3. *Enter into transactions with individuals or parties, but not limited to affiliated companies, in ways that are outside reasonable practices and habits and make purchases that are more expensive and make sales cheaper than market prices.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)**

- Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Debitur yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.
- Mengizinkan pihak lain menggunakan perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain.
- Melunasi seluruh atau sebagian hutang perusahaan kepada pemegang saham dan/atau perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman sub ordinasi kredit fasilitas BNI.
- Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
- Mengambil *lease* dari perusahaan *leasing*.

Melalui surat tanggal 14 Mei 2018, BNI telah menyetujui untuk mencabut negative covenants yaitu pembagian dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun kepada para pemegang saham KSPD.

**Hasil Keputusan PKPU**

Berdasarkan keputusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPD untuk bunga pinjaman masih tetap dibayarkan sebesar 2% maka Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo utang KSPD ke BNI masing-masing sebesar Rp Nol dan Rp28.321.541.037. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

**PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)**

- a. Perusahaan memperoleh beberapa fasilitas dari Bukopin sebagai berikut:
  - Pada bulan April 2016, Perusahaan kembali memperoleh pinjaman kredit *uncommitted loan* untuk modal kerja Perusahaan sebesar Rp 10.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12,54% (*floating*) dengan jangka waktu 24 bulan yang berakhir pada bulan April 2018.
  - Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 063/PL/Lgl.SMG/IV/2018 tanggal 27 April 2018, Perusahaan telah mendapatkan persetujuan untuk merestrukturisasi pinjaman pada Bank Bukopin ke dalam bentuk kredit angsuran dan perpanjangan pinjaman menjadi 60 bulan sejak tanggal restrukturisasi dengan bunga sebesar 11,50% (efektif) per tahun.
  - Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 416/PK/Lgl.SMG/XI/2019 tanggal 28 November

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)**

- *Submit or transfer all or part of the rights and/or obligations of the Debtor which arises based on the Credit Agreement and/or guarantee documents to other parties.*
- *Allow other parties to use the company for the business activities of other parties.*
- *Paying off all or part of the Company's loans to the shareholders and/or affiliated companies that have not been or have been placed as BNI facility credit subordinated loans.*
- *Give loans to any party, including shareholders unless the loan is provided in the context of a commercial transaction that is directly related to the business.*
- *Taking leases from leasing companies.*

*Through a letter dated May 14, 2018, BNI has agreed to revoke negative covenants, namely the distribution of dividends or business profits (profits) in any form to KSPD shareholders.*

**PKPU Decree Results**

*Based on the decision on Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg KSPD creditors for loan interest is still paid at 2%. December 31, 2021 and 2020 the amounting to IDR Zero and IDR 28.321.541.037 respectively. The company is in the process of statement in obligation.*

**PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)**

- a. *The company obtained several facilities from Bukopin as follows:*
  - *In April 2016, the Company received an uncommitted loan for the Company's working capital in the amount of Rp10.500.000.000. This loan bears interest at 12,54% (floating) with a term of 24 months ending in April 2018.*
  - *Based on Amendment to Credit Agreement No. 063/PL/Lgl.SMG/IV/2018 dated April 27, 2018, the Company has received approval to restructure loans to Bank Bukopin in the form of installment loans and loan extension to 60 months from the date of restructuring with an interest of 11,50% (effective) per year.*
  - *Based on Amendment to Credit Agreement No. 416/PK/Lgl.SMG/XI/2019 dated November 28,*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

2019, Bank Bukopin telah merevisi jadwal angsuran atas pinjaman yang diperoleh Perusahaan.

Pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 5.529 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Tanah berstatus HGB atas nama KSPD, seluas 1302 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
3. Jaminan pribadi atas nama Josafat Kurniawan Hadi.
4. Penjaminan aset atas nama Perusahaan dan KSPD.

**PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) (Lanjutan)**

Melalui surat tanggal 16 Mei 2018, Bukopin telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* atas Perusahaan sebagai berikut:

- perubahan anggaran dasar termasuk didalamnya melakukan perubahan susunan dan komposisi pemegang saham, susunan anggota dewan direksi dan komisaris
- pembayaran sesuatu atas sisa hasil usaha atau pembagian dana cadangan Perusahaan dari waktu ke waktu
- mengadakan perusahaan baru atau memperbesar perusahaan-perusahaannya yang sekarang ada.

- b. KSPD memperoleh beberapa fasilitas dari Bukopin sebagai berikut:
- Pada bulan Maret 2015, KSPD memperoleh fasilitas pinjaman kredit angsuran dengan maksimal pencairan sebesar Rp20.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk investasi pembangunan hotel di Yogyakarta, dikenakan bunga sebesar 13,65% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 96 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2023.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

2019, Bank Bukopin revised the installment schedule for loans obtained by Company.

This loan is guaranteed by:

1. Certified land owned by the Company covering an area of 5.529 m<sup>2</sup> located in Ungaran, Central Java.
2. HGB status on behalf of KSPD, covering 1.302 m<sup>2</sup> located in Sleman, Special Region of Yogyakarta.
3. Personal guarantee on behalf of Josafat Kurniawan Hadi.
4. Guarantee of assets in the name of the Company and KSPD.

**PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)(Continued)**

Through a letter dated May 16, 2018, Bukopin has agreed to revoke *negative covenants* for the Company as follows:

- amendments to the articles of association including changes to the composition and composition of shareholders, the composition of the board of directors and commissioners
- payment of any remnants of the results of operations or distribution of the Company's reserve funds from time to time
- Entering new companies or enlarging their existing companies.

- b. KSPD obtained several facilities from Bukopin as follows:
- In March 2015, KSPD obtained an installment loan facility with a maximum disbursement of Rp20.000.000.000. This loan facility is used for investment in hotel construction in Yogyakarta, subject to interest of 13,65% (*floating*) per year with a term of 96 months ending in March 2023.



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

- Pada bulan Oktober 2015, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk pembangunan tambahan serta pembelian dan pembangunan lahan parkir dengan plafon sebesar Rp5.000.000.000 dan Rp4.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 96 bulan yang berakhir pada bulan Oktober 2023.
- Pada bulan Juni 2016, KSPD mengubah pinjaman kredit angsuran dengan plafon sebesar Rp4.000.000.000 di atas menjadi Rp3.000.000.000 dan mengubah yang seharusnya jatuh tempo pada Oktober 2023 menjadi Juni 2024. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (*floating*) per tahun.

Pada bulan Oktober 2015, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk modal kerja Hotel City One dengan plafon sebesar Rp1.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 36 bulan yang berakhir pada bulan Oktober 2018.

Pada bulan Juni 2017, pinjaman dengan plafon Rp20.000.000.000, Rp5.000.000.000, Rp3.000.000.000 dan Rp1.000.000.000 tersebut di saldo pinjamannya digabung untuk direstrukturisasi plafonnya menjadi Rp25.995.286.742, bunga diturunkan menjadi sebesar 11,48% (*floating*) per tahun dan jatuh tempo menjadi bulan Juni 2025.

Sebelum restrukturisasi, fasilitas pinjaman tersebut di atas dijamin dengan tanah milik KSPD berstatus HGB seluas 1.302 m<sup>2</sup> berlokasi di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dan jaminan pribadi atas nama Josafat Kurniawan Hadi.

Setelah restrukturisasi, jaminan atas pinjaman tersebut ditambah dengan 58 (lima puluh delapan) bidang tanah berstatus HGB seluas 5.529 m<sup>2</sup> berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah. Semua jaminan di atas juga meng-cover seluruh fasilitas pinjaman Perusahaan.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL  
INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)**

- In October 2015, KSPD obtained an installment credit loan for additional construction and the purchase and construction of a parking space with a ceiling of Rp5.000.000.000 and Rp4.000.000.000. This loan bears interest at 13,53% (*floating*) per annum with a term of 96 months ending in October 2023.
- In June 2016, KSPD changed the installment loan with a ceiling of Rp4.000.000.000 becomes Rp3.000.000.000 and changed the amount due on October 2023 to June 2024. This loan bears interest at 13,53% (*floating*) per year.

In October 2015, KSPD obtained an installment loan for working capital at the City One Hotel with a ceiling of Rp1.000.000.000. This loan bears interest at 13,53% (*floating*) per annum with a term of 36 months ending in October 2018.

In June 2017, the loan with a ceiling of Rp20.000.000.000, Rp5.000.000.000, Rp3.000.000.000 and Rp1.000.000.000 in the loan balance was combined to be restructured to a ceiling of Rp25.995.286.742, the interest was reduced to 11,48% (*floating*) per year and will mature in June 2025.

Prior to the restructuring, the above loan facility was secured by KSPD's 1.302 m<sup>2</sup> land owned by KSPD located in Sleman, Yogyakarta Special Region and personal guarantee in the name of Josafat Kurniawan Hadi.

After the restructuring, the collateral for the loan was added with 58 (fifty eight) lots of land which were owned by the Company with an area of 5.529 m<sup>2</sup> located in Ungaran, Central Java. All of the guarantees above also cover all of the Company's loan facilities.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

Melalui surat tanggal 16 Mei 2018, Bukopin telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* atas KSPD sebagai berikut:

- perubahan anggaran dasar termasuk di dalamnya melakukan perubahan susunan dan komposisi pemegang saham, susunan anggota dewan direksi dan komisaris
- pembayaran sesuatu atas sisa hasil usaha atau pembagian dana cadangan KSPD dari waktu ke waktu
- mengadakan perusahaan baru atau memperbesar perusahaan-perusahaannya yang sekarang ada.

Pada bulan Juli dan Oktober 2018, Bank Bukopin telah merevisi jadwal angsuran atas pinjaman yang diperoleh KSPD.

**Hasil Keputusan PKPU**

Berdasarkan keputusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dari Bunga pinjaman yang belum dibayarkan untuk KSPD bunga pinjaman masih tetap dibayarkan sebesar 2%, maka pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo utang ke Bank Bukopin masing-masing sebesar Rp5.591.544.983 dan Rp6.455.869.476. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

Perusahaan memperoleh beberapa fasilitas dari BTN sebagai berikut:

- Pada bulan Maret 2016, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit konstruksi untuk pembiayaan pembangunan proyek Amaya dari BTN sebesar Rp38.000.000.000 dan tingkat bunga 13% per tahun (floating) dengan jangka waktu 24 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2018.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

Through a letter dated May 16, 2018, Bukopin has agreed to revoke *negative covenants* for KSPD as follows:

- *amendments to the articles of association including changes to the composition and composition of shareholders, the composition of the board of directors and commissioners*
- *payment of anything from the remaining business results or distribution of KSPD reserve funds from time to time*
- *Entering new companies or enlarging their existing companies.*

In July 2018 and October 2019, Bank Bukopin revised the loan installments schedule for loans obtained by KSPD.

**PKPU Decree Results**

Based on the decision of Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg, the creditors of KSPT are exempted from unpaid loan interest for KSPD, the loan interest will still be paid at 2%, then on December 31, 2021 and In 2020, the outstanding debt to Bank Bukopin amounted to Rp5,591,544,983 and Rp6,455,869,476 respectively. The company is in the process of statement in obligation.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

The Company acquired some facilities of the BTN as follows:

- In March 2016, the Company obtained a construction credit loan to finance the construction of the Amaya project from BTN in the amount of Rp38.000.000.000 and an interest rate of 13% per year (floating) with a period of 24 months ending in March 2018.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan sebanyak 73 bidang seluas 12.986 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Jaminan pribadi atas nama Johan Prasetyo Santoso, Josafat Kurniawan Hadi dan Herowiratno Gunawan.
3. Jaminan perusahaan atas nama PT Kota Satu Indonesia.
4. Cessie atas piutang terkait semua proyek The Amaya.

Berdasarkan perjanjian kredit antara Perusahaan dengan BTN tersebut diatas, Perusahaan diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
- Mengikat diri sebagai penjamin hutang.
- Merubah anggaran dasar Perusahaan terkait modal, kepemilikan dan pengurus.
- Melakukan merger atau akuisisi.
- Membayar deviden Perusahaan.
- Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menyewakan Perusahaan kepada pihak lain.
- Memindahtangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga terhadap lokasi proyek ataupun terhadap Perusahaan
- Menggunakan rekening bank lain dalam rangka penjualan unit rumah yang dibiayai BTN.

Pada bulan Oktober 2017, Perusahaan melakukan restrukturisasi kredit KMK Konstruksi BTN yang telah

didokumentasikan dalam akta No. 96 tanggal 30 Oktober 2017 dengan plafon sebesar Rp34.752.000.000 dan perpanjangan jangka waktu hingga 24 bulan yang akan jatuh tempo pada tanggal 24 Maret 2020.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL  
INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)**

*This loan facility is secured by:*

1. *The HGB of a status of land on behalf of the Company with 73 plots and area amounted to 12.986 m<sup>2</sup> located in Ungaran, Central Java.*
2. *Personal guarantee in the name of Johan Prasetyo Santoso, Josafat Kurniawan Hadi and Herowiratno Gunawan.*
3. *Corporate guarantee on behalf of PT Kota Satu Indonesia.*
4. *Cessie over Trade receivable related all projects The Amaya.*

*Based on credit agreement between companies with the Company, BTN is required meet several requirements as follows:*

*The Company is not allowed to:*

- *Obtain credit facilities from other parties with respect to the project, except for the loan from shareholders and trade transactions.*
- *Bind themselves as guarantors of the debt.*
- *Amend the Company's articles of association associated with capital, ownership and board of commissioners and directors).*
- *Do a merger or acquisition.*
- *Pay Company's dividend.*
- *Dissolve the company and ask to be declared bankrupt.*
- *The Company rents out to other parties.*
- *Move the hand over in whatever form or by whatever name and in order to any third party whatsoever against the project location or against the Company*
- *Use other bank accounts in order the sale of housing units financed by BTN.*
- 

*In October 2017, the Company conducted a credit restructuring for KMK Construction BTN that had been*

*documented in deed no. 96 dated October 30, 2017 with a ceiling of Rp34.752.000.000 and the extension of time period to 24 months will fall due on March 24, 2020.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Lanjutan)**

Melalui surat tanggal 14 Agustus 2018, BTN telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* yaitu perubahan bentuk/status hukum Perusahaan, penerbitan saham baru, pemindahan hak atas saham, penggunaan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai

dengan fasilitas kredit BTN, pembagian deviden, perubahan anggaran dasar, mengubah susunan dewan direksi dan dewan komisaris, penjualan maupun pembebanan hak jaminan (penjaminan) atas saham Perusahaan, pelaksanaan akuisisi maupun investasi/penyertaan pada perusahaan lain dan mengadakan perjanjian dengan pihak lain.

Pada bulan November 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit sebesar Rp14.400.000.000 dan tingkat bunga 8,95% per tahun (*floating*) dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan November 2019. Pinjaman ini telah dilunasi oleh Perusahaan pada 19 Maret 2019.

**Hasil Keputusan PKPU**

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bunga pinjaman yang masih belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo utang KSPD ke BTN masing-masing sebesar Rp11.498.973.994 dan Rp Nol. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

**PT Bank Jateng (“Bank Jateng”)**

Pada bulan Juli 2016, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari Bank Jateng untuk modal kerja sebesar Rp43.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 36 bulan yang berakhir pada bulan Juli 2019.

Pada bulan Juli dan Oktober 2019, fasilitas pinjaman di atas telah diperpanjang sampai tanggal 15 Oktober 2019 dan Oktober 2022.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(Continued)**

*By letter dated August 14, 2018, the BTN had agreed to revoke negative covenants, namely a change of the form/the legal status of the Company, issuing of new shares, the transfer of rights to the shares, the Company's use of funds for purposes outside the business financed*

*by credit facilities BTN, payment of dividends, change of the articles of Association, change the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners, as well as the imposition of sales rights guarantee (guarantee) on shares of the company, the execution of acquisition or investment/ participation in other companies and made a covenant with the other party.*

*In November 2018, the Company obtained a credit loan of Rp14.400.000.000 with an interest rate of 8,95% per year (floating) with a period of 12 months ending in November 2019.*

**PKPU Decree Results**

*Based on PKPU decision Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg KSPT creditors are exempted with unpaid loan interest. On December 31, 2021 and 2020, the KSPD debt balance to BTN is IDR 11,498,973,994 and IDR Zero respectively. The company is in the process of statement in obligation.*

**PT Bank Jateng (“Bank Jateng”)**

*In July 2016, the Company obtained a commercial loan facility from Bank Jateng for working capital of Rp43.000.000.000. This loan bears interest at 12% (floating) per year with a period of 36 months ending in July 2019.*

*In July and October 2019, the loan facility was extended until October 15, 2019 and October 2022.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT Bank Jateng (“Bank Jateng”) (Lanjutan)**

Pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 13.473 m<sup>2</sup>, yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Jaminan pribadi atas nama Johan Prasetyo Santoso, Josafat Kurniawan Hadi dan Herowiratno Gunawan.
3. Jaminan perusahaan atas nama PT Kota Satu Indonesia.
4. Piutang terkait proyek The Amaya Tahap 2.

Berdasarkan perjanjian kredit antara Perusahaan dengan Bank Jateng tersebut diatas, Perusahaan diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

Menjaga rasio keuangan tertentu sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1,2 kali. Perbandingan aset lancar dan hutang lancar (selain bagian hutang jangka panjang)
- *Debt to Equity Ratio* maksimal 2,7 kali.
- *Loan to value* maksimal 80%.
- *DSCR* minimal 100%

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Mengubah bentuk dan/atau status hukum Perusahaan, mengubah Anggaran Dasar (kecuali untuk peningkatan modal), memindahtangankan saham perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak la
- Mengubah susunan pengurus perusahaan (Direksi, Komisaris dan kepemilikan saham perusahaan).
- Menggunakan dana perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari Bank Jateng.
- Menjual, menjaminkan dan/atau menyewakan harta kekayaan, barang agunan dan/atas saham perusahaan kepada siapapun kecuali dalam rangka kegiatan usaha debitur yang wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng.
- Menerima pinjaman dari pihak manapun (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali berupa hutang pemegang saham dan/atau afiliasi serta pinjaman

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

**PT Bank Jateng (“Bank Jateng”)(Continued)**

*These loans are guaranteed by:*

1. *The HGB of a status of land on behalf of the company covering 13.473 m<sup>2</sup>, located in Ungaran, Central Java*
2. *Personal guarantees on behalf of Mr. Johan Prasetyo Santoso, Mr. Josafat Kurniawan Hadi and Mr. Herowiratno Gunawan.*
3. *Assurance companies on behalf of PT Kota Satu Indonesia.*
4. *Receivable related projects The Amaya Phase 2.*

*Based on credit agreement between the Company and Bank Jateng above, the Company is required to fulfill some requirements are as follows:*

*Maintain certain financial ratios as follows:*

- *The minimum current ratio is 1,2 times. Comparison of current assets and current debt (in addition to long-term debt)*
- *The maximum Debt to Equity Ratio is 2,7 times.*
- *Loan to value is up to 80%.*
- *DSCR minimum 100%*

*Without written consent in advance, the Company is not allowed to:*

- *Change the form and/or legal status of the Company, change the Articles of Association (except for capital increase), transfer shares of the company both between shareholders and to other parties.*
- *Change the order of the Company's Executive Boards (Board of Directors, Commissioners and share ownership of the Company).*
- *Using corporate funds for purposes outside of businesses that are financed by credit facilities from Bank Jateng.*
- *Sell, guarantee the right and/or rent property, goods and collateral/stock over the company to anyone except in the framework of the activities of the debtor enterprise based on a reasonable assessment of the Bank Jateng.*
- *Receiving loans from any party (including issuing bonds), except in the form of shareholder debt and/or*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT Bank Jateng (“Bank Jateng”) (Lanjutan)**

- dalam rangka transaksi usaha yang lazim dan/atau wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng
- Mengikatkan diri sebagai penjamin (borg), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun baik untuk yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Debitur kepada Bank Jateng, kepada pihak manapun kecuali dalam rangka kegiatan usaha utama Debitur yang wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng.
- Melakukan likuidasi atau pembubaran atau tindakan tindakan kepailitan.
- Melakukan merger, akuisisi, reorganisasi atau investasi atau penyertaan pada perusahaan lain.
- Melakukan investasi yang melebihi *proceed* perusahaan (EAT + Depresiasi), kecuali untuk pembangunan proyek yang telah disetujui Bank Jateng.
- Mengubah bidang usaha.
- Menerbitkan atau menjual saham kecuali di konversi menjadi modal yang dibuat secara Notariil.
- Melunasi seluruh atau sebagian hutang (termasuk bunga maupun biaya lainnya yang terkait dengan hutang tersebut) kepada pemegang saham dan/atau perusahaan Afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman sub ordinasi terhadap fasilitas Bank Jateng.
- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, tetapi tidak terbatas pada:
  1. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang memiliki arti penting bagi Debitur dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha Debitur.
  2. Mengadakan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Debitur dan mengancam keberlangsungan usaha Debitur.
  3. Mengadakan transaksi dengan perseorangan atau suatu pihak, namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
- Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Debitur yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau
- 

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

**PT Bank Jateng (“Bank Jateng”)(Continued)**

- *affiliates and loans in order common business transactions and/or reasonable based on the Bank Jateng's assessment.*
- *Committing as guarantor (borg), pledging assets in any form and purpose both for those who have not and / or have been pledged by the Debtor to Bank Jateng, to any party except in the context of reasonable Debtor main business activities based on the Bank Jateng's assessment.*
- *Conduct liquidation or liquidation or act of bankruptcy action.*
- *Conduct merger, acquisition, reorganization or any investment or participation in other companies.*
- *Make an investment in excess of proceed company (EAT + Depreciation), except for construction projects that have been approved Bank Jateng.*
- *Change your line of business.*
- *Publish or sell shares unless converted into notarized capital.*
- *Pay off all or part of the debt (including interest and other costs associated with the debt) to shareholders and / or affiliated companies that have not or have been seized as subordinated loans to Bank Jateng facilities.*
- *Make an appointment and the transaction is not reasonable, but are not limited to:*
  1. *Hold or cancel a contract or agreement that has significance for the debtor with the other party and/or its affiliates which may affect the smooth running of the debtor's business.*
  2. *Conducting cooperation that can bring negative influence on activity of the debtor's business and threatens the sustainability of the business of the debtor.*
  3. *Hold a transaction with an individual or a party, but not limited to affiliated companies, in ways that are beyond the practices and habits that are reasonable and make a purchase the more expensive and make sales cheaper than the market price.*
- *Submit or transfer all or part of the rights and / or obligations of the Debtor which arises based on the Credit Agreement and / or guarantee documents to other parties.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT Bank Jateng (“Bank Jateng”) (Lanjutan)**

- dokumen jaminan kepada pihak lain.
- Melunasi atau membayar pokok dan atau biaya bunga dan/atau biaya-biaya lainnya atas pinjaman/kredit/hutang kepada pihak lain di luar pihak yang telah disetujui Bank Jateng, akan tetapi tidak terbatas kepada pemegang saham dan/atau afliasinya.
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain, kecuali dalam rangka transaksi operasional usaha yang lazim dan/atau wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng.
- Menarik kembali modal yang telah disetor.
- Menunggak kewajiban Bank Jateng serta kewajiban yang lainnya.
- Melakukan suatu tindakan yang melanggar suatu ketentuan hukum dan/atau peraturan yang berlaku. Melalui surat tanggal 22 Mei 2018, Bank Jateng telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* sebagai berikut:
  - a. Perubahan bentuk dan/atau status hukum Perusahaan, perubahan anggaran dasar (kecuali untuk peningkatan modal), memindahtangankan saham Perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain
  - b. Susunan pengurus dan kepemilikan saham Perusahaan
  - c. Menggunakan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari Bank Jateng
  - d. Menjual, menjaminkan dan/atau menyewakan harta kekayaan, barang agunan dan/atau saham Perusahaan kepada siapapun dalam rangka kegiatan usaha utama Perusahaan yang wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng
  - e. Melakukan merger, akuisisi, reorganisasi atau investasi atau penyertaan pada perusahaan lain
  - f. Menerbitkan atau menjual saham kecuali dikonversi menjadi modal yang dibuat secara notarial

**Hasil Keputusan PKPU**

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bunga pinjaman yang belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo utang KSPT ke Bank Jateng masing-masing sebesar Rp8.929.510.232 dan Rp11.782.872.666. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

**PT Bank Jateng (“Bank Jateng”)(Continued)**

- *Pay off or pay principal and or interest charges and/or other charges for the loan/credit/debt to any other outside party approved Bank Jateng, but is not limited to shareholders and/or its affiliates.*
- *Providing a loan to another party, except in the framework of the operational business transactions that are prevalent and/or reasonable based on the Bank's assessment.*
- *Withdraw the paid in capital.*
- *Delinquent obligations of the Bank of Central Java and other obligations.*
- *Performing an action that violates a law and/or regulations in force*  
*By letter dated May 22, 2018, Bank Jateng has agreed to revoke negative covenants as follows:*
  - a. *Changes in the form and/or legal status of the Company, amendments to the articles of association (except for capital increase), transfer of shares of the Company either between the shareholders as well as to any other*
  - b. *Management composition and share ownership of the Company*
  - c. *Using corporate funds for purposes outside of businesses that are financed by credit facilities from Bank Jateng*
  - d. *Sell, guarantee the right and/or rent property, collateral goods and/or the company's stock to anyone within the framework of the main business activities of the Company are reasonable based on the assessment of Bank Jateng.*
  - e. *Conduct merger, acquisition, reorganization or any investment or participation in other companies.*
  - f. *Publish or sell shares unless converted into capital are made in notarial*

**PKPU Decree Result**

*Based on PKPU decision Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga, KSPT creditors are released with unpaid loan interest, so on December 31, 2022 and 2021, the balance of KSPT's debt to Bank Jateng amounted to IDR 8.929.510.232 and IDR 11,782,872,666 respectively. The company is in the process of statement in obligation.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi (“MAA”) dan PT  
BPR Rudo Indobank (“Rudo”)**

Perusahaan memperoleh fasilitas dari MAA sebagai berikut:

- Pada bulan Maret 2014, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* sebesar Rp7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp2.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2015.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah berstatus Hak Milik seluas 2.637 m<sup>2</sup> yang dikuasai Perusahaan, yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Memberikan pinjaman kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari.
- Bertindak sebagai penjamin atas hutang pihak ketiga.
- Menjaminkan atau menggadaikan, menjual dan/atau mengalihkan hak atau menyewakan/menyerahkan kepada pihak ketiga manapun juga bidang Tanah dan/atau Bangunan, barang-barang yang telah dijamin untuk fasilitas kredit ini.
- Mengubah sifat kegiatan usaha Perusahaan yang sedang dijalankan.
- Menerima fasilitas kredit dalam bentuk apapun dari Bank dan/atau lembaga keuangan lain.
- Pada bulan Maret 2015, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* diperpanjang dengan fasilitas sebesar Rp5.800.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp3.732.000.000 dan Rudo sebesar Rp 2.068.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2016. Pinjaman ini dijamin dengan tanah berstatus Hak Milik seluas 2.637 m<sup>2</sup> yang dikuasai Perusahaan, yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi (“MAA”) dan PT  
BPR Rudo Indobank (“Rudo”)**

The company obtained facilities from MAA as follows:

- In March 2014, the Company obtained a productive business loan facility from MAA as a Bank Leader and Rudo as a Participating Bank in the form of a *Revolving OLB* amounted to Rp7.000.000.000 with the distribution of financing, namely MAA of Rp4.500.000.000 and Rudo of Rp2.500.000.000. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2015.

This loan is secured by 2.637 m<sup>2</sup> of land owned by the Company, which is located in Ungaran, Central Java.

Without prior written approval, the Company is not permitted to:

- Providing loans to other parties, except in the context of running a day-to-day business.
- Acting as a guarantor for third party debt.
- Guarantee or mortgage, sell and/or transfer rights or lease/hand over to any third party land and/or building, items that have been guaranteed for this credit facility.
- Change the nature of the Company's business activities that are being carried out.
- Receiving credit facilities in any form from the Bank and / or other financial institutions.
- In March 2015, commercial loan facilities from MAA as a Bank Leader and Rudo as a Participating Bank in the form of *Revolving OLB* were extended with a facility of Rp5.800.000.000 with the distribution of financing, namely MAA of Rp3.732.000.000 and Rudo of Rp 2.068.000.000. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2016.

This loan is secured by 2,637 m<sup>2</sup> of land owned by the Company, which is located in Ungaran, Central Java.



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi (“MAA”) dan PT  
BPR Rudo Indobank (“Rudo”) (Lanjutan)**

- Pada bulan Juni 2015, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* diatas ditingkatkan jumlah fasilitas kreditnya menjadi sebesar Rp7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp2.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2016. Pinjaman ini dijamin dengan 14 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.726 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
- Pada bulan Maret 2016, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* diatas untuk fasilitas kredit sebesar Rp7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp2.500.000.000 diperpanjang hingga Maret 2017. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan 14 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.726 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
- Pada bulan April 2017, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* diatas diturunkan fasilitas kreditnya menjadi sebesar Rp4.843.317.735 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp3.117.995.000 dan Rudo sebesar Rp1.725.322.735
- Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2018
- Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pembiayaan Bersama Pemberian Kredit No. 174/PPPBP/MAA/III/2018 dan 175/PPK/MAA/III/2018 tanggal 16 Maret 2018, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk *Revolving OLB* diperpanjang dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2019.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi (“MAA”) dan PT  
BPR Rudo Indobank (“Rudo”)(Continued)**

- In June 2015, commercial loan facilities from MAA as the Bank Leader and Rudo as Participating Bank in the form of *Revolving OLB*, increased the number of credit facilities to Rp7.000.000.000 with the distribution from MAA amounted to Rp4.500.000.000 and from Rudo amounted to Rp2.500.000.000. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2016. This loan is secured by 14 lots of land with HGB status in the name of the Company 1,726 m<sup>2</sup> located in Ungaran, Central Java.
- In March 2016, commercial loan facilities from MAA as Bank Leader and Rudo as Participating Banks in the form of *Revolving OLB* for credit facilities amounting to Rp7.000.000.000 with the distribution of financing, namely MAA of Rp4.500.000.000 and Rudo of Rp2.500.000.000 extended until March 2017. This loan bears interest at 19% per annum. This loan is secured by 14 lots of land with HGB status in the name of the Company 1,726 m<sup>2</sup> located in Ungaran, Central Java.
- In April 2017, the loan credit facility from MAA as the Bank Leader and Rudo as the Participating Bank in the form of *Revolving OLB* reduced its credit facility to Rp4.843.317.735 with the distribution for MAA amounted to Rp3.117.995.000 and for Rudo amounted to Rp1.725.322.735. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2018.
- Based on Amendment to the Joint Financing Agreement for Credit No. 174/PPPBP/MAA/III/2018 and 175/PPK/MAA/III/2018 dated March 16, 2018, loan facilities from MAA and Rudo in the form of *Revolving OLB* were extended with a 12-month period ending in March 2019.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi (“MAA”) dan PT BPR  
Rudo Indobank (“Rudo”) (Lanjutan)**

- Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pembiayaan Bersama Pemberian Kredit No.256/PPK/MAA/III/2019 tanggal 22 Maret 2019, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk *Revolving OLB* diperpanjang dengan jangka waktu 3 bulan yang berakhir pada bulan Juni 2019. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 21% per tahun.
- Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pembiayaan Bersama Pemberian Kredit No.022/PPK/MAA/VI/2019 tanggal 19 Juni 2019, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk *Regular Musiman* diperpanjang dengan jangka waktu 6 bulan yang berakhir pada bulan Desember 2019. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 21% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan 11 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.566 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

- Berdasarkan Perubahan Kredit No 141/PPK/MAA/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk *Regular Musiman* untuk fasilitas kredit sebesar Rp3.803.317.735 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp2.447.983.000, dan RUDO sebesar Rp1.355.334.735. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 15% per tahun
- diperpanjang dengan jangka waktu 3 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2020.

Pinjaman ini dijamin dengan 10 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.590 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

**Hasil Keputusan PKPU**

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dari Bunga pinjaman yang masih belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo utang KSPT ke PT BPR Mandiri Artha masing-masing sebesar Rp939.862.685 dan Rp2.199.862.685. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi (“MAA”) dan PT BPR  
Rudo Indobank (“Rudo”)(Continued)**

- Based on the Amendment to the Joint Credit Financing Agreement No.256/PPK/MAA/III/2019 dated March 22, 2019, the loan credit facility from MAA and Rudo in the form of *Revolving OLB* was extended with a term of 3 months ending in June 2019. This loan bears interest at 21% per annum.
- Based on the Amendment to the Joint Credit Financing Agreement No.022/PPK/MAA/VI/2019 dated June 19, 2019, the loan facility from MAA and Rudo in the form of *Regular Seasonal* was extended with a period of 6 months ending in December 2019. This loan bears interest at 21% per annum.

This loan is secured by 11 lots of land with HGB status in the name of the Company 1.566 m<sup>2</sup> located in Ungaran, Central Java.

- Based on the Amendment to the Joint Credit Financing Agreement No.141/PPK/MAA/XII/2019 dated December 20, 2019, the productive business credit facility from MAA and Rudo in the form of *Regular Seasonal* for credit facilities amounting to Rp3.803.317.735 with the distribution for MAA amounted to Rp2.447.983.000 and for Rudo amounted to Rp1.355.334.735. This loan bears
- interest at 15% per annum with a term of 3 months ended in March 2020.

This loan is secured by 10 lots of land with the status of HGB on behalf of the Company covering an area of 1.590 m<sup>2</sup> located in Ungaran, Central Java.

**PKPU Decree Results**

Based on PKPU decision Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga, KSPT's creditors are exempted from the unpaid loan interest. On December 31, 2022 and 2021, the balance of KSPT's debt to PT BPR Mandiri Artha is IDR939.862.685 and IDR2.199.862.685 . The company is in the process of statement in obligation.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")**

Pada bulan Januari 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit modal kerja untuk properti dari Rudo sebesar Rp1.900.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 18% per tahun dengan jangka waktu 1 bulan yang berakhir pada bulan Februari 2018. Berdasarkan perjanjian kredit No. 24 tanggal 28 Februari 2018 dari Markus Gunanto Adhi Kristanto, S.H., notaris di Kabupaten Semarang, fasilitas pinjaman ini telah diperpanjang dan akan jatuh tempo pada Bulan Mei 2018.

**PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")**

Pinjaman ini dijamin dengan 3 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 356 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Berdasarkan surat keterangan dari BPR Rudo tanggal 25 Juli 2018 menyatakan bahwa pinjaman Perusahaan pada BPR Rudo sebesar Rp1.900.000.000 telah lunas pada tanggal 31 Mei 2018.

Pada bulan Mei 2018, fasilitas pinjaman kredit musiman dari BPR Rudo dengan jumlah pagu kredit sebesar Rp1.700.000.000 yang digunakan untuk modal kerja (pembiayaan pengembangan proyek perumahan The Amaya). Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 18% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan November 2018.

Pinjaman ini dijamin dengan 2 bidang tanah berstatus legal SHGB seluas 99 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Pada bulan November 2019, fasilitas pinjaman diatas diperpanjang sampai dengan bulan Mei 2020.

**Hasil Keputusan PKPU**

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bungan pinjaman yang belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo utang KSPT ke BPR Rudo masing-masing sebesar Rp1.770.550.000 dan Rp Nol. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

**PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")**

*In January 2018, the Company obtained a working capital loan facility for property from Rudo amounting to Rp1.900.000.000. This loan bears interest at 18% per annum with a term of 1 month ending in February 2018. Based on the credit agreement No. 24 dated February 28, 2018 from Markus Gunanto Adhi Kristanto, S.H., notary in Semarang Regency, this loan facility has been extended and will mature in May 2018.*

**PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")**

*This loan is secured by 3 lots of land with the status of HGB on behalf of the Company covering an area of 356 m<sup>2</sup> located in Ungaran, Central Java.*

*Based on a statement from BPR Rudo dated July 25, 2018, it was stated that the Company's loan to BPR Rudo amounting to Rp1.900.000.000 was paid in full on May 31, 2018.*

*In May 2018, a seasonal credit loan facility from BPR Rudo with a credit ceiling of Rp1.700.000.000 was used for working capital (financing the development of the Amaya housing project). This loan facility bears interest at 18% per annum and will mature in November 2018.*

*This loan is secured by 2 lots of land with legal status of SHGB covering an area of 99 m<sup>2</sup> located in Ungaran, Central Java.*

*In November 2019, the above loan facility was extended until May 2020.*

**PKPU Decree Results**

*Based on PKPU Decree Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg KSPT creditors are freed with unpaid loan interest. On December 31, 2021 and 2020, the balance of KSPT's debt to BPR Rudo amounted to IDR1,770,550,000 respectively. And IDR Zero. The company is in the process of statement in obligation.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN  
LAINNYA (LANJUTAN)**

**Koperasi Sedyo Karya Utama (“Sekartama”)**

Pada bulan Mei 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama, yang digunakan untuk pelunasan pinjaman Perusahaan dari BPR Gunung Rizki, sebesar Rp22.500.000.000 dengan bunga 13% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Mei 2019.

Pada bulan Mei 2019, fasilitas pinjaman sebesar Rp22.500.000.000 tersebut diperpanjang sampai dengan bulan Mei 2020.

Pada bulan Desember 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama sebesar Rp12.500.000.000 dengan bunga 9,48% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Juni 2019.

Pada bulan Februari 2019, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama sebesar Rp2.000.000.000 dengan bunga 15% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Juni 2019. Fasilitas Pinjaman ini telah lunas pada bulan Juni 2019.

Pinjaman ini dijamin dengan 5 bidang tanah berstatus legal SHGB atas nama Perusahaan seluas 240 m<sup>2</sup>, 16 bidang tanah berstatus legal hak milik yang telah dikuasai Perusahaan seluas 18.506 m<sup>2</sup> dan 7 bidang tanah persil yang telah dikuasai Perusahaan seluas 16.582 m<sup>2</sup>, seluruh bidang tanah tersebut berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Pada bulan Juni 2019, fasilitas pinjaman sebesar Rp12.500.000.000 tersebut diperpanjang sampai dengan bulan Desember 2019. Namun sampai dengan tanggal 31 Desember 2019 tidak ada perpanjangan atas pinjaman tersebut. Pada tanggal 29 Januari 2020, Koperasi Sekartama mengajukan permohonan penundaan kewajiban pembayaran (PKPU) atas utang senilai Rp9.000.000.000 yang telah jatuh tempo (lihat Catatan 34).

**Hasil Keputusan PKPU**

Berdasarkan keputusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bunga pinjaman yang belum dibayarkan maka Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo utang KSPT Sekartama masing-masing sebesar Rp33.118.454.069 dan Rp Nol. Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

**14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS  
LOAN (CONTINUED)**

**Koperasi Sedyo Karya Utama (“Sekartama”)**

*In May 2018, the Company obtained a loan from Sekartama, which was used to repay the Company's loan from BPR Gunung Rizki, amounting to Rp22.500.000.000 with an interest of 13% per annum and will be due in May 2019.*

*In May 2019, the loan facility of Rp22.500.000.000 was extended until May 2020.*

*In December 2018, the Company obtained a loan from Sekartama amounting to Rp12.500.000.000 with an interest of 9,48% per annum and will be due in June 2019.*

*In February 2019, the Company obtained a loan from Sekartama in the amount of Rp2.000.000.000 with an interest of 15% per annum and will mature in June 2019. This loan facility has fully repaid in June 2019.*

*This loan is guaranteed by 5 SHGB legal plot of land in the name of the Company covering 240 m<sup>2</sup>, 16 legal land area owned by the Company is 18.506 m<sup>2</sup> and 7 area of land owned by the Company is 16.582 m<sup>2</sup>, all of these area of land are located in Ungaran, Central Java.*

*In June 2019, the loan facility of Rp12.500.000.000 was extended until December 2019. However, as of December 31, 2019 there was no extension to the loan. On January 29, 2020, Koperasi Sekartama filed a petition for suspension of loan payment (PKPU) for loans worth Rp9.000.000.000 that were due (see Note 34).*

**PKPU Decree Results**

*Based on the decision of Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg, the creditors of KSPT are exempt from unpaid loan interest. On December 31, 2022 and 2021, KSPT Sekartama's debt balance is IDR 33.118.454.069 and IDR. Zero respectively. The company is in the process of statement in obligation.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**15. UANG MUKA PENJUALAN**

**15. UNEARNED REVENUES**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pihak ketiga:			<i>Third parties:</i>
Rumah tinggal	12.214.570.709	16.878.664.756	<i>Residential house</i>
Jasa manajemen	218.919.923	480.750.923	<i>Management service</i>
<b>Jumlah</b>	<b><u>12.433.490.632</u></b>	<b><u>17.359.415.679</u></b>	<b>Total</b>

**16. UTANG AKRUAL**

**16. ACCRUED LIABILITIES**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Gaji dan tunjangan	1.114.516.393	-	<i>Loan interest payables</i>
Provisi	688.573.704	288.056.862	<i>Provisions</i>
Lain-lain	99.232.431	613.494.288	<i>Others</i>
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.902.322.529</u></b>	<b><u>901.551.150</u></b>	<b>Total</b>

**17. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA**

**17. OTHER PAYABLES – THIRD PARTIES**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Jasa	153.859.697	110.173.455	<i>Services</i>
Uang titipan	105.393.602	165.823.109	<i>Deposited money</i>
Farida	-	-	<i>Farida</i>
Burhan Yose	-	1.234.765.322	<i>Burhan Yose</i>
Lain-lain	266.571.998	127.112.727	<i>Others</i>
<b>Jumlah</b>	<b><u>525.825.297</u></b>	<b><u>1.637.874.613</u></b>	<b>Total</b>

Utang Lain-Lain pihak ke tiga merupakan utang atas biaya jasa konsultan dan uang titipan konsumen.

*Other payables to third parties represent payables for consulting fees and customer deposits .*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**18. PERPAJAKAN**

**a. Utang Pajak**

	<u>2022</u>
PPH pasal 21	9.260.215
PPH pasal 23	210.751.950
PPH pasal 4 ayat 2	39.810.150
PPH berdasarkan PP 46 (2003)	18.044.442
PPH pasal 29	31.459.112
PPN	2.892.497.995
Pajak final - perusahaan	16.874.951
Pajak pembangunan - entitas anak	187.950.195
<b>Jumlah</b>	<b><u>3.406.649.009</u></b>

**b. Beban Pajak Final**

	<u>2022</u>
Pendapatan yang dikenakan pajak final pada tarif yang berlaku	86.918.206
<b>Beban Pajak Final Periode Berjalan</b>	<b><u>86.918.206</u></b>

**c. Beban Pajak Penghasilan**

Beban/(manfaat) pajak Perusahaan terdiri dari beban/(manfaat) pajak penghasilan dan entitas anak.

Perusahaan mempunyai penghasilan yang sebelumnya dikenakan pajak final.

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk entitas anak dengan estimasi rugi fiskal pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebagai berikut:

	<u>2022</u>
Rugi sebelum pajak penghasilan	(8.073.802.919)
Beda temporer	
Imbalan pasca kerja	(269.006.386)
Beda tetap	
Jamuan dan representasi	16.948.375
Telekomunikasi	3.181.773
Hiburan	24.428.111
Pendapatan yang dikenakan Pajak Final	8.075.080.089
Perjalanan Dinas dan Transportasi	4.898.311
Pendapatan jasa giro	(3.286.468)
<b>Estimasi Rugi Fiskal</b>	<b><u>(221.559.114)</u></b>

**18. TAXATION**

**a. Tax Payables**

	<u>2021</u>	
	75.604.153	<i>Income tax article 21</i>
	209.772.134	<i>Income tax article 23</i>
	199.024.379	<i>Income tax article 4 verse 2</i>
	58.666.667	<i>Income tax PP 46 (2003)</i>
	-	<i>Income tax article 29</i>
	3.198.539.099	<i>Value added tax</i>
	342.482.192	<i>Final income tax - parent company</i>
	139.134.011	<i>Hotel and restaurants tax - subsidiaries</i>
<b>Total</b>	<b><u>4.223.222.635</u></b>	

**b. Final Tax Expense**

	<u>2021</u>	
	1.037.044.067	<i>Revenue subject to final tax on applicable rates</i>
<b>Final Tax Expenses - Current Year</b>	<b><u>1.037.044.067</u></b>	

**c. Income Tax Expense**

*Group's tax expense/(benefit) consists of the company's tax expense/ (benefit) is subsidiaries.*

*The reconciliation between loss before income tax according to profit and loss statement and other comprehensive income of subsidiaries with estimated fiscal loss of subsidiaries in the periods ended December 31, 2022 and 2021 as follows:*

	<u>2021</u>	
	(18.044.412.410)	<i>Loss before income tax</i>
		<i>Temporary difference:</i>
	116.439.778	<i>Employee benefits</i>
		<i>Permanent differences:</i>
	16.665.947	
	-	
	12.700.000	
	10.841.641.336	
	-	<i>Entertainment and representation</i>
	(920.197)	<i>Current account fee</i>
<b>Estimated Fiscal Loss</b>	<b><u>(7.057.885.546)</u></b>	

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**18. PERPAJAKAN (LANJUTAN)**

Berdasarkan perhitungan di atas, entitas anak mengalami rugi fiskal pada tahun 2022 dan 2021 sehingga tidak dibebankan pajak penghasilan.

Pajak penghasilan badan tahun 2022 dilaporkan berdasarkan perhitungan di atas.

**d. Pajak Tangguhan**

	1 Januari January 1, 2021	(Dibebankan)/ dikreditkan pada laporan laba rugi/(Charged to)/Credited to Profit and Loss	Dibebankan pada laba komprehensif lainnya/Charged to Other Comprehensive Income	Penyesuaian akibat perubahan tarif pajak/Adjustme nt of Tax Rate	Penyesuaian Pajak Tangguhan/Deferre d Tax Adjustment	31 Desember/Decem ber 31, 2022	
Akumulasi rugi fiskal	5.650.643.097	-	-	-	-	5.650.643.097	<i>Accumulated fiscal loss</i>
Rugi fiskal terpulihkan	-	266.423.390	-	-	(35.779.869)	230.643.521	
Liabilitas imbalan pasca kerja	93.826.886	(353.341.596)	-	-	-	(259.514.710)	<i>Employment benefits liabilities</i>
<b>Jumlah aset pajak tangguhan</b>	<b>5.744.469.982</b>	<b>(86.918.206)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(35.779.869)</b>	<b>5.621.771.907</b>	<b>Total deferred tax asset</b>

Manajemen KSPD berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan di atas tersebut dapat dipulihkan kembali melalui penghasilan kena pajak di masa yang akan datang.

**e. Pengampunan Pajak**

Pada tahun 2016, Perusahaan dan KSPD telah mengikuti program pengampunan pajak sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2016 tentang "Pengampunan Pajak" (UU) yang berlaku efektif 1 Juli 2016. Pengampunan pajak adalah penghapusan pajak yang seharusnya terutang, tidak dikenai sanksi administrasi perpajakan dan sanksi pidana di bidang perpajakan, dengan cara mengungkap aset dan membayar uang tebusan sebagaimana diatur di dalam

UU. Pengampunan pajak diberikan atas kewajiban perpajakan Perusahaan sampai dengan tahun pajak yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dan meliputi pajak penghasilan serta pajak pertambahan nilai.

**18. TAXATION (CONTINUED)**

Based on the above calculation, subsidiaries had fiscal losses in 2022 and 2021 so that they were not subject to income tax.

Corporate income tax for the fiscal year 2022 was reported based on the above calculation.

**d. Deferred Tax**

KSPD management believes that the above deferred tax assets can be recovered through future taxable income

**e. Tax Amnesty**

In 2016, the Company and KSPD have followed the tax amnesty program as regulated in Law No. 11 of 2016 concerning "Tax Amnesty" (Law) which is effective July 1, 2016. Tax amnesty is the abolition of taxes that should be owed, not subject to tax administration sanctions and criminal sanctions in the field of taxation, by uncovering assets and paying ransom as stipulated in in law. d

The tax amnesty is granted for the Company's tax obligations until the tax year ended December 31, 2015 an includes income tax and value added tax.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**18. PERPAJAKAN (LANJUTAN)**

**18. TAXATION (CONTINUED)**

Sehubungan dengan program tersebut, Perusahaan dan KSPD telah memperoleh SKPP sebagai berikut:

*In connection with the program, the Company and KSPD have obtained the following Tax Amnesty Certificate:*

	<b>No. SKPP/ Certificate No.</b>	<b>Tanggal SKPP/ Certificate Date</b>	<b>Nilai Kas Yang Diungkapkan/ Disclosed Cash Value</b>	
Perusahaan	KET-108/PP/WPJ.10/2016	11 Agustus 2016/ August 11, 2016	150.202.800	Company
KSPD	KET-6908/PP/WPJ.10/2016	5 Oktober 2016/ October 5, 2016	103.215.000	KSPD

Nilai kas yang diungkapkan dalam program pengampunan pajak tersebut dicatat sebagai tambahan modal disetor (dalam laporan posisi keuangan konsolidasian Kelompok Usaha).

*The cash value disclosed in the tax amnesty program is recorded as additional paid-in capital (in the consolidated statement of financial position of the Group)*

**19. IMBALAN KERJA KARYAWAN**

**19. EMPLOYEE BENEFITS**

Perusahaan mencatat liabilitas imbalan kerja untuk seluruh karyawan yang memenuhi persyaratan berdasarkan Undang-undang Tenaga Kerja No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003.

*The Company records employee benefits liabilities for all employees who meet the requirements under the Labor Law No. 13/2003 dated March 25, 2003.*

Asumsi-asumsi yang digunakan adalah sebagai berikut:

*The assumptions used are as follows:*

	2022	2021	
Tingkat diskonto per tahun	7% - 7,2%	7,7% - 7,8%	Discount rate per year
Tingkat kenaikan gaji per tahun	8,0%	8,0%	Salary growth rate
Tingkat kematian	Indonesia - IV (2019)		Mortality rate (MR)
Tingkat cacat	0,02%		Disability rate
Tingkat pengunduran diri	5% sampai usia 30 tahun dan menurun hingga 0% pada usia 54 tahun/ 5% until 30 years and decreasing until 0% at age 54 years		Resignation rate
Usia pensiun	55 tahun/years		Retirement age



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**19. IMBALAN KERJA KARYAWAN (LANJUTAN)**

**19. EMPLOYEE BENEFITS (CONTINUE)**

**a. Beban Imbalan Kerja**

	<u>2022</u>
Biaya jasa kini	111.342.006
Biaya jasa lalu	(1.478.345.161)
Beban bunga	130.799.080
<b>Jumlah</b>	<b><u>(1.236.204.075)</u></b>

**a. Employee Benefit Expenses**

	<u>2021</u>	
	312.184.003	Current service cost
	-	Past service cost
	94.905.545	Interest cost
<b>Total</b>	<b><u>407.089.548</u></b>	<b>Total</b>

**b. Kewajiban Imbalan Kerja**

	<u>2022</u>
Nilai kini kewajiban imbalan kerja	451.786.836
<b>Jumlah</b>	<b><u>451.786.836</u></b>

**b. Employee Benefit Liabilities**

	<u>2021</u>	
	1.868.558.223	Present value of employee benefit liabilities
<b>Total</b>	<b><u>1.868.558.223</u></b>	<b>Total</b>

**c. Perubahan Pendapatan Komprehensif Lain**

	<u>2022</u>
Saldo awal	(1.200.364.995)
Keuntungan/(kerugian) aktuarial pada liabilitas imbalan kerja	(174.317.361)
Kerugian aktuarial pada aset program	-
<b>Saldo Akhir</b>	<b><u>(1.374.682.356)</u></b>

**c. Changes in Other Comprehensive Income**

	<u>2021</u>	
	(1.231.821.197)	Beginning balance
	31.456.202	Actuarial gain/(loss) on employee benefit liabilities
	-	Actuarial loss on plan assets
<b>Ending Balance</b>	<b><u>(1.200.364.995)</u></b>	<b>Ending Balance</b>

**d. Perubahan Nilai Kini Liabilitas Imbalan Kerja**

	<u>2022</u>
Saldo awal	1.868.558.223
Biaya jasa kini	111.342.006
Biaya Bunga	130.799.080
Biaya jasa lalu	(175.811.579)
Efek Curtailment	(1.395.312.356)
Pembayaran imbalan kerja	(6.250.000)
Keuntungan/(kerugian) aktuarial:	
Perubahan asumsi aktuarial	(81.538.538)
Penyesuaian	-
<b>Saldo Akhir</b>	<b><u>451.786.836</u></b>

**d. Changes in Present Value of Employee Benefit Liabilities**

	<u>2021</u>	
	1.430.012.474	Beginning balance
	312.184.003	Current service cost
	94.905.545	Interest cost
	-	
	-	
	-	Payment of employee benefits
	31.456.201	Actuarial loss
	-	Changes in actuarial assumption
	-	Adjustment
<b>Ending Balance</b>	<b><u>1.868.558.223</u></b>	<b>Ending Balance</b>

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**19. IMBALAN KERJA KARYAWAN (LANJUTAN)**

**e. Analisis Sensitivitas**

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat diskonto akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja dan biaya jasa kini:

	2022		
	1% Kenaikan / 1% Increase	1% Penurunan / 1% Decrease	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	412.146.118	496.023.168	<i>Present value of defined benefit liabilities</i>
Biaya jasa kini	103.108.024	120.398.168	<i>Current service cost</i>
Biaya bunga	130.799.080	130.799.080	<i>Interest cost</i>
	2021		
	1% Kenaikan / 1% Increase	1% Penurunan / 1% Decrease	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	1.720.581.933	2.033.213.482	<i>Present value of defined benefit liabilities</i>
Biaya jasa kini	286.076.312	341.542.275	<i>Current service cost</i>
Biaya bunga	94.905.545	94.905.545	<i>Interest cost</i>

Analisis sensitivitas dilakukan dengan menggunakan metode yang mengekstrapolasi dampak atas liabilitas manfaat pasti sebagai akibat perubahan atas asumsi utama yang muncul pada akhir periode pelaporan.

Hasil sensitivitas di atas menentukan dampak secara individu atas liabilitas manfaat pasti masing-masing program pada akhir periode.

Dalam kenyataannya, setiap program tergantung pada beberapa hal lain eksternal yang dapat menyebabkan liabilitas manfaat pasti bergerak baik searah maupun berlawanan, dan sensitivitas setiap program dapat berubah secara bervariasi dari waktu ke waktu.

**19. EMPLOYEE BENEFITS (CONTINUE)**

**e. Sensitivity Analysis**

*A one percent change in the discount rate will have an impact on the present value of employee benefits liabilities and current service costs:*

*The sensitivity analysis is carried out using a method that extrapolates the impact of the defined benefit liability as a result of changes in the main assumptions that emerge at the end of the reporting period.*

*The sensitivity results above determine the individual impact on the defined benefit liabilities of each program at the end of the period.*

*In reality, each program depends on a number of other external factors that can cause the defined benefit liability to move both in the same direction and in the opposite direction, and the sensitivity of each program can change from time to time.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**20. MODAL SAHAM**

Berdasarkan Akta Notaris No.9 Tanggal 30 Desember 2020 oleh Retno Hertyanti, S.H.M.H, dalam pernyataan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Kota Satu Properti Tbk terjadi penambahan modal dari Bapak Anton disetor Perusahaan sebesar Rp1.250.000.000.. Dari modal dasar sebesar Rp.131,250,000,000 tersebut telah ditempatkan dan disetor sebagai berikut:

**20. SHARE CAPITAL**

Based on the Notary Deed No.9 dated 30 December 2020 by Retno Hertyanti, S.H.M.H, in the statement of the decision of the General Meeting of Shareholders of PT Kota Satu Properti Tbk, there was an additional paid-up capital from Mr. Anton of the Company amounting to IDR1,250,000,000. Of the authorized capital of IDR. 131,250,000,000, the subscribed and paid-up were as follows:

2022				
Nama Pemegang Saham <i>Name of Shareholders</i>	Jumlah Saham <i>Number of Share</i>	Seri Saham <i>Seri of Share</i>	Persentase <i>Percentage</i>	Jumlah Saham disetor <i>Paid of Shares</i>
PT Kota Satu Indonesia	456.250.000	A	33,18%	45.625.000.000
Kejaksanaan Agung ( Wanaartha)	120.074.300	A	8,73%	12.007.430.000
Leo Agung Vito	161.048.400	A	11,71%	16.104.840.000
Nyaw Farida	97.689.600	A	7,10%	9.768.960.000
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)/ public (each under 5%)	414.937.700	A	30,18%	41.493.770.000
Anton Stefan	125.000.000	B	9,09%	6.250.000.000
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>1.375.000.000</b>		<b>100,00%</b>	<b>131.250.000.000</b>

2021				
Nama Pemegang Saham <i>Name of Shareholders</i>	Jumlah Saham <i>Number of Share</i>	Seri Saham <i>Seri of Share</i>	Persentase <i>Percentage</i>	Jumlah Saham disetor <i>Paid of Shares</i>
PT Kota Satu Indonesia	456.250.000	A	33,18%	45.625.000.000
Kasim Prajitna	33.800	A	0,00%	3.380.000
Winda Susanti Kuswoyo	60.000.000	A	4,36%	6.000.000.000
Roy Wiryu Subrata	592.500	A	0,04%	59.250.000
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)/ public (each under 5%)	733.123.700	A	53,32%	73.312.370.000
Anton Stefan	125.000.000	B	9,09%	6.250.000.000
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>1.375.000.000</b>		<b>100,00%</b>	<b>131.250.000.000</b>

**21. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

**21. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL**

	2022	2021	
Saldo awal	12.235.280.118	12.235.280.118	<i>Beginning balance</i>
<b>Saldo akhir</b>	<b>12.235.280.118</b>	<b>12.235.280.118</b>	<b><i>Ending balance</i></b>

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**22. PENDAPATAN**

**22. REVENUES**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Penjualan Properti:			<i>Property Sales:</i>
Rumah tinggal	15.902.871.936	10.841.641.336	<i>Residential houses</i>
Rumah toko	-	-	<i>Shop houses</i>
Sub jumlah	<u>15.902.871.936</u>	<u>10.841.641.336</u>	<i>Sub total</i>
Pendapatan Hotel:			<i>Hotel revenues:</i>
Kamar	11.361.497.159	7.510.810.767	<i>Rooms</i>
Makanan dan minuman	2.436.495.557	1.665.951.011	<i>Food and beverages</i>
Lain-lain	352.152.114	1.087.895.112	<i>Others</i>
Sub jumlah	<u>14.150.144.830</u>	<u>10.264.656.890</u>	<i>Sub total</i>
Jasa manajemen	<u>2.111.211.797</u>	<u>366.560.481</u>	<i>Management services</i>
<b>Jumlah</b>	<b><u>32.164.228.563</u></b>	<b><u>21.472.858.707</u></b>	<b>Total</b>

**23. BEBAN POKOK PENJUALAN**

**23. COST OF SALES**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Beban Pokok Penjualan Properti :			<i>Cost of Property Sales:</i>
Rumah tinggal	11.065.708.745	9.808.832.966	<i>Residential houses</i>
Rumah toko	319.077.550	319.077.550	<i>Shop houses</i>
Sub jumlah	<u>11.384.786.294</u>	<u>10.127.910.516</u>	<i>Sub total</i>
Beban Pokok Pendapatan Hotel:			<i>Cost of Hotel revenues:</i>
Langsung	3.587.114.765	2.683.109.789	<i>Direct</i>
Penyusutan	4.184.512.163	4.218.957.847	<i>Depreciation</i>
Departemental	-	-	<i>Departemental</i>
Lain-lain	2	12.741.602	<i>Others</i>
Sub jumlah	<u>7.771.626.929</u>	<u>6.914.809.237</u>	<i>Sub total</i>
Beban Pokok Jasa Manajemen	<u>1.328.660.085</u>	<u>977.434.240</u>	<i>Cost of Management services</i>
<b>Jumlah</b>	<b><u>20.485.073.307</u></b>	<b><u>18.020.153.993</u></b>	<b>Total</b>

**24. BEBAN PENJUALAN**

**24. SALES EXPENSES**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Iklan dan promosi	1.000.647.386	471.846.981	<i>Advertising and promotions</i>
Komisi	175.283.515	89.286.304	<i>Comissions</i>
Perjalanan dinas dan transportasi	453.400	1.500.000	<i>Business travelling and transportations</i>
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.176.384.301</u></b>	<b><u>562.633.285</u></b>	<b>Total</b>

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**25. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

**25. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Gaji dan tunjangan	5.760.028.789	5.621.932.379	Salaries and allowances
Penghapusan Piutang	25.100.000	-	
Imbalan kerja	(1.236.204.075)	407.089.548	Employee Benefits
Penyusutan dan amortisasi	473.567.333	979.556.991	Depreciations and amortizations
Jasa profesional	411.470.282	402.822.843	Professional services
Sewa	265.899.629	305.466.507	Rent
Pajak dan perijinan	490.323.783	560.281.375	Tax and permits
Kantor	549.653.065	379.675.629	Office
Pemeliharaan dan perbaikan	326.738.860	243.435.344	Maintenance and repair
Keamanan dan kebersihan	25.851.128	23.125.000	Safety and cleanliness
Jamuan dan representasi	60.316.895	131.964.832	Entertainment and representation
Perjalanan dinas dan transportasi	243.997.579	185.038.424	Travelling and transportations
Asuransi	104.437.244	108.770.027	Insurance
Pelatihan	145.342.396	114.010.205	Training
Lain-lain	1.058.934.706	1.129.453.451	Others
<b>Jumlah</b>	<b><u>8.705.457.615</u></b>	<b><u>10.592.622.556</u></b>	<b>Total</b>

**26. BEBAN KEUANGAN**

**26. FINANCIAL EXPENSES**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Beban bunga	1.774.464.982	1.581.215.640	Interest expenses
Provisi	26.600.000	14.940.000	Provision
Beban administrasi bank	148.839.699	30.669.425	Bank administration
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.949.904.681</u></b>	<b><u>1.626.825.065</u></b>	<b>Total</b>

**27. LABA PER SAHAM**

**27. GAIN PER SHARE**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Jumlah laba yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar:			Amount of profit used in the calculation of earnings per share
Jumlah laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<u>(8.115.994.350)</u>	<u>(16.787.861.962)</u>	Amount of net income attributable to parent entity
Jumlah rata-rata tertimbang saham (dalam lembar saham penuh)	<u>1.250.000.000</u>	<u>1.250.000.000</u>	Weighted average number of shares (in fully number of shares)
Laba per saham dasar yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<b><u>(6,49)</u></b>	<b><u>(13,43)</u></b>	Earnings per share attributable to parent entity

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**28. PENDAPATAN/BEBAN LAIN-LAIN BERSIH**

Pendapatan (beban) lain-lain merupakan penurunan atas nilai persediaan sebesar Rp7.425.933.199, (2021: Rp 9.303.646.591 penurunan atas nilai barter.), beban atas jasa manajemen sebesar Rp923.225.371 (2021: Rp366.560.481), dan pendapatan lainnya bersih Rp1.139.882.685 (2021: Rp512.430.284).

**29. INSTRUMEN KEUANGAN**

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan nilai wajar dari instrumen keuangan Kelompok Usaha yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasian:

	2022		2021		
	Nilai tercatat/ <i>Carrying value</i>	Nilai wajar/ <i>Fair value</i>	Nilai tercatat/ <i>Carrying value</i>	Nilai wajar/ <i>Fair value</i>	
<b>Financial Assets</b>					
<b>Aset keuangan</b>					
Kas	3.877.919.052	3.877.919.052	2.024.149.913	2.024.149.913	Cash
Piutang usaha - pihak ketiga	6.140.352.408	6.140.352.408	7.408.492.707	7.408.492.707	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain					Other receivables
Pihak berelasi	-	-	-	-	Related parties
Pihak ketiga	2.720.549.240	2.720.549.240	2.876.465.635	2.876.465.635	Third parties
<b>Jumlah</b>	<b>12.738.820.701</b>	<b>12.738.820.701</b>	<b>12.309.108.254</b>	<b>12.309.108.254</b>	<b>Total</b>
<b>Financial Liabilities</b>					
<b>Liabilitas keuangan</b>					
Utang usaha - pihak ketiga	1.854.008.046	1.854.008.046	876.575.445	876.575.445	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	525.825.298	525.825.298	39.317.874.614	39.317.874.614	Other payables - third parties
Utang bank	102.376.388.650	102.376.388.650	119.980.498.875	119.980.498.875	Bank loan
Uang muka penjualan	12.433.490.632	12.433.490.632	17.359.415.679	17.359.415.679	Advance receivables
Utang akrual	1.902.322.539	1.902.322.539	901.551.156	901.551.156	Accrual
<b>Jumlah</b>	<b>119.092.035.164</b>	<b>119.092.035.164</b>	<b>178.435.915.769</b>	<b>178.435.915.769</b>	<b>Total</b>

Nilai wajar didefinisikan sebagai total dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki

**28. OTHER INCOME/(EXPENSE) NET**

*Other income (expense) represents a decrease in the value of inventories of Rp7,425,933,199 (2021: Rp 9,303,646,591 decrease in barter value), expense from management fees of Rp923.225.371 (2021: Rp366,560,481), and net other income IDR 1,138,614,414 (2021: IDR 512,430,284)*

**29. FINANCIAL INSTRUMENTS**

*The following table presents the carrying amount and fair value of the Group's financial instruments that are recorded in the consolidated financial statements:*

*Fair value is defined as the total where the instrument can be exchanged in short-term transactions between parties who wish and have adequate knowledge through*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**29. INSTRUMEN KEUANGAN (LANJUTAN)**

pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain di dalam penjualan yang dipaksakan atau penjualan likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar, model arus kas yang didiskontokan dan model penetapan harga opsi yang sewajarnya.

Kelompok Usaha menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

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

Tidak terdapat instrumen keuangan yang diukur dengan menggunakan hierarki tingkat 1, 2 dan 3. Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

- a. Kas, piutang usaha, piutang lain-lain, aset keuangan lancar lainnya, utang bank dan lembaga keuangan lainnya, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang akrual, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang muka dan jaminan yang diterima - uang jaminan pelanggan, utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun dan liabilitas imbalan kerja mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.
- b. Piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi non-usaha, utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang muka dan jaminan yang diterima - jaminan pelanggan dan aset dan liabilitas keuangan jangka panjang lainnya. Nilai wajar dari instrumen keuangan tersebut tidak dapat diukur secara handal karena tidak ada tanggal pembayaran pasti, sehingga diukur pada harga perolehan.

**29. FINANCIAL INSTRUMENTS (CONTINUED)**

a reasonable transaction, other than in forced sales or liquidation sales. Fair value is obtained from quoted market prices, discounted cash flow models and option pricing models as appropriate.

The Group uses the following hierarchy to determine the fair value of financial instruments:

- Level 1 : Fair value is measured based on quoted (unadjusted) prices in active markets for similar assets or liabilities.
- Level 2 : Fair value is measured based on valuation techniques, where all inputs which have a significant effect on fair value can be observed either directly or indirectly.
- Level 3 : Fair value is measured based on valuation techniques, where all inputs which have a significant effect on fair value cannot be observed.

There are no financial instruments measured using a hierarchy of levels 1, 2 and 3. The methods and assumptions below are used to estimate the fair value of each class of financial instruments:

- a. Cash, trade receivables, other receivables, other current financial assets, bank loans and other financial institutions, trade payables to third parties, other payables, accrued costs, non-related related party payable, advances and guarantees received - customer security, long-term debt that is due in one year and employee benefits liabilities close to their carrying values because they are short-term.
- b. Other receivables, due from related parties, long-term debt after deducting part due in one year, due from related parties, advances and guarantees received - customer guarantees and financial assets and liabilities other long term. The fair value of these financial instruments cannot be measured reliably because there is no fixed payment date, so they are measured at cost.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**29. INSTRUMEN KEUANGAN (LANJUTAN)**

- c. Nilai wajar uang muka yang diterima - uang jaminan pelanggan dan aset keuangan tidak lancar lainnya ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan tingkat suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan, resiko kredit dan jatuh tempo yang sama.
- d. Utang bank dan lembaga keuangan lainnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan utama Perusahaan terdiri dari utang bank dan lembaga keuangan lainnya, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang akrual, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang muka, liabilitas imbalan kerja dan liabilitas keuangan jangka panjang lainnya. Tujuan utama dari liabilitas keuangan adalah untuk meningkatkan permodalan Perusahaan dalam menunjang aktivitas operasi dan investasi. Perusahaan memiliki beberapa jenis aset keuangan, seperti kas, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi non-usaha dan aset keuangan lancar dan tidak

**30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

lancar lainnya yang timbul langsung dari kegiatan usahanya

Risiko utama dari instrumen keuangan Perusahaan adalah risiko pasar (termasuk risiko mata uang asing dan risiko harga komoditas), risiko tingkat suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas. Penelaahan manajemen dan kebijakan yang disetujui untuk mengelola masing-masing risiko ini dijelaskan secara detail sebagai berikut:

- a. Risiko mata uang asing

Perusahaan tidak secara signifikan menggunakan mata uang asing karena hampir semua transaksi, aset dan liabilitas Perusahaan dalam mata uang rupiah.

Mata uang pelaporan Perusahaan adalah rupiah. Perusahaan menghadapi risiko nilai tukar mata uang asing karena biaya pembelian impor atas peralatan dan perlengkapan gedung tetapi hal tersebut tidak material, sehingga risiko terhadap mata uang asing, seperti dolar Amerika Serikat tidak signifikan.

**29. FINANCIAL INSTRUMENTS (CONTINUED)**

- c. *Fair value of advances received - customer guarantees and other non-current financial assets is determined by discounting future cash flows using the applicable interest rates from observable market transactions for instruments with the same terms, credit risk and maturity.*
- d. *Bank loans and other financial institutions is measured at amortized cost.*

*The Company's main financial liabilities consist of bank loans and other financial institutions, trade payables to third parties, other payables, accruals payable, non-trade related parties, advances, employee benefit liabilities and other long-term financial liabilities. The main objective of financial liabilities is to increase the capital of the Company in supporting operational and investment activities. The Company has several types of financial assets, such as cash, trade receivables, other receivables, accounts receivable from related parties*

**30. THE PURPOSE OF FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND POLICIES**

*non-business and other current and non-current financial assets arising directly from its business activities.*

*The main risks of the Company's financial instruments are market risk (including foreign currency risk and commodity price risk), interest rate risk, credit risk and liquidity risk. Management review and approved policies for managing each of these risks are explained in detail as follows:*

- a. *Foreign currency risk*

*The Company doesn't significantly use foreign currency because almost all transactions, business Company assets and liabilities are denominated in rupiah.*

*The Company's reporting currency is rupiah. The Company faces foreign exchange risk because of the costs of importing building equipment and supplies but this is not material, so the risks to foreign currencies, such as the United States dollar, are not significant.*



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (LANJUTAN)**

Perusahaan tidak mempunyai kebijakan lindung nilai yang formal untuk laju pertukaran mata uang asing. Apabila diperlukan, Perusahaan akan melakukan lindung nilai untuk mengurangi risiko terhadap risiko mata uang asing. Transaksi dalam mata uang asing selain dari yang berhubungan dengan operasional rutin dijaga pada tingkat minimum yang bisa diterima.

**b. Risiko tingkat suku bunga**

Risiko tingkat suku bunga Perusahaan terutama timbul dari pinjaman untuk tujuan proyek pembangunan, modal kerja dan investasi. Pinjaman pada berbagai tingkat suku bunga variabel menunjukkan Perusahaan kepada nilai wajar risiko tingkat suku bunga. Perusahaan mengelola tingkat suku bunganya dengan cara mengkombinasikan antara pinjaman dengan suku bunga tetap dan mengambang.

**c. Risiko kredit**

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perusahaan berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan dan penyewa. Untuk meringankan risiko ini, saldo piutang dipantau secara terus menerus untuk

mengurangi kemungkinan piutang yang tidak tertagih. Untuk pelanggan yang gagal bayar terhadap property yang dibeli, maka Perusahaan tidak akan melakukan serah terima kepemilikan atas properti tersebut. Sedangkan untuk penyewa yang menunggak pembayaran uang sewa akan dipantau dari uang jaminan yang sudah diterima Perusahaan. Sehingga sebelum tunggakan menjadi lebih besar dari jaminan, perlu diambil tindakan, seperti pemutusan perjanjian sewa-menyewa dan menjadwalkan kembali pembayaran. Manajemen Perusahaan berpendapat tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

**30. THE PURPOSE OF FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND POLICIES (CONTINUED)**

*The Company doesn't have a formal hedging policy for foreign exchange rates. If necessary, the Company will hedge to reduce the risk of foreign currency risk. Transactions in foreign currencies other than those related to routine operations are maintained at an acceptable minimum level.*

**b. Interest rate risk**

*The Company's interest rate risk mainly arises from loans for development project, working capital and investment purposes. Loans at various variable interest rates indicate the Company to the fair value of interest rate risk. The Company manages interest rates by combining loans with fixed and floating interest rates.*

**c. Credit risk**

*Credit risk faced by the Company comes from loans given to customers and tenants. To alleviate this risk, the balance of accounts receivable is monitored continuously to reduce the possibility of uncollectible receivables.*

*For customers who failed to pay against a property that was purchased, then the Company will not perform handover ownership of such property. As for tenants who rent arrears will be monitored from the deposit already received by the Company. So before the arrears became bigger than the warranty, needs to be taken actions, such as the termination of tenancy agreement and schedule a back payment. The Company's management is of the opinion that there is no significant concentration of risk on trade accounts receivable.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN  
RISIKO KEUANGAN (LANJUTAN)**

Sehubungan dengan risiko kredit yang timbul dari aset keuangan lainnya yang mencakup kas dan setara kas, risiko kredit yang dihadapi Perusahaan timbul karena wanprestasi dan counter party. Perusahaan memiliki kebijakan untuk tidak menempatkan investasi pada instrumen kredit dengan risiko tinggi dan menempatkan kas dan setara kasnya hanya pada bank yang memiliki reputasi yang baik.

**d. Risiko Likuiditas**

Perusahaan mengelola profil likuiditasnya untuk dapat mendanai pengeluaran modalnya dan membayar utang yang jatuh tempo dengan menjaga kecukupan kas dan setara kas, serta ketersediaan pendanaan melalui jumlah fasilitas kredit berkomitmen yang cukup.

Perusahaan secara reguler mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual dan terus menerus menjaga kestabilan pengelolaan utang dan piutangnya.

Sedapat mungkin, Perusahaan memperoleh pendanaan baik dari pasar modal dan lembaga keuangan dan saldo portofolionya dengan pendanaan jangka pendek untuk mencapai pembiayaan yang efisien.

**31. INFORMASI SEGMENT**

Kelompok Usaha dikelola dan dikelompokkan dalam usaha real estat dan hotel.

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen yang dilaporkan:

- Pendapatan:
- Pengembang properti
  - Perhotelan
  - Lain-lain

**30. THE PURPOSE OF FINANCIAL RISK  
MANAGEMENT AND POLICIES (CONTINUED)**

*In relation to credit risk arising from other financial assets which include cash and cash equivalents, the credit risk faced by the Company arises due to defaults and counter parties. The Company has a policy of not placing investments in high-risk credit instruments and placing cash and cash equivalents only with banks and other financial institutions that have a good reputation.*

**d. Liquidity Risk**

*The Company manages liquidity profile to be able to fund its capital spending and pay matured debt by maintaining sufficient cash and cash equivalents, as well as the availability of funding through committed credit facility amount.*

*The Company regularly evaluates cash flow projections and actual cash flows and continues to maintain the stability of its liabilities and receivables management.*

*Wherever possible, the Company obtain funding either from the capital market and financial institutions and balances its portfolio with short-term funding in order to achieve an efficient financing.*

**31. SEGMENT INFORMATION**

*The Group is managed and classified in the real estate and hotel business.*

*The following is segment information based on reported segments:*

- Revenue:
- Property developers
  - Hospitality
  - Others

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**31. INFORMASI SEGMENT (LANJUTAN)**

**31. SEGMENT INFORMATION (LANJUTAN)**

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

The following is segment information by business segment:

	2022				
	Pengembang Properti/ <i>Property Developer</i>	Perhotelan/ <i>Hospitality</i>	Lain-lain / <i>Others</i>	Konsolidasi / <i>Consolidated</i>	
Pendapatan	15.902.871.936	14.128.932.927	2.132.423.700	32.164.228.563	<i>Revenues</i>
Laba kotor	4.518.085.642	6.345.043.899	816.025.715	11.679.155.255	<i>Gross profit</i>
Laba/(rugi) usaha	(6.008.477.740)	262.755.022	361.414.463	(5.384.308.256)	<i>Operating profit/(loss)</i>
Beban pajak final	(729.736.485)	-	-	(729.736.485)	<i>Final tax expenses</i>
Penghasilan bunga	-	-	-	-	<i>Interest income</i>
Beban keuangan	(568.532.355)	(1.361.048.744)	(3.106.866)	(1.930.835.618)	<i>Financial expenses</i>
Laba sebelum pajak penghasilan	(7.903.525.605)	(1.098.293.722)	360.159.943	(8.075.071.189)	<i>Profit before income tax</i>
Manfaat pajak penghasilan - bersih	-	(98.547.434)	(17.175.399)	(115.722.833)	<i>Income tax benefits - net</i>
Rugi tahun berjalan	(7.903.525.605)	(1.196.841.156)	342.984.544	(8.190.794.022)	<i>Loss for the year</i>
<b>Informasi Lainnya</b>					<b><i>Other Informations</i></b>
Aset segmen	187.132.793.761	77.031.338.473	3.097.118.099	237.976.127.852	<i>Segmented Assets</i>
Liabilitas segmen	121.387.873.931	70.069.109.273	429.711.042	176.861.233.435	<i>Segmented Liabilities</i>
	2021				
	Pengembang Properti/ <i>Property Developer</i>	Perhotelan/ <i>Hospitality</i>	Lain-lain / <i>Others</i>	Konsolidasi / <i>Consolidated</i>	
Pendapatan	10.841.641.336	9.467.706.482	1.163.510.889	21.472.858.707	<i>Revenues</i>
Laba kotor	713.730.820	2.552.897.246	442.005.867	3.452.704.715	<i>Gross profit</i>
Laba/(rugi) usaha	(11.845.653.167)	(3.392.693.948)	(79.524.388)	(15.317.871.503)	<i>Operating profit/(loss)</i>
Beban pajak final	(307.350.771)	-	-	(307.350.771)	<i>Final tax expenses</i>
Penghasilan bunga	-	-	-	-	<i>Interest income</i>
Beban keuangan	(327.178.468)	(1.280.690.152)	(1.986.068)	(1.609.854.688)	<i>Financial expenses</i>
Laba sebelum pajak penghasilan	(16.678.687.045)	(4.673.384.099)	(81.510.456)	(17.235.076.961)	<i>Profit before income tax</i>
Manfaat pajak penghasilan - bersih	-	1.019.868.668	17.175.399	1.037.044.067	<i>Income tax benefits - net</i>
Rugi tahun berjalan	(16.678.687.045)	(3.653.515.431)	(64.335.057)	(16.198.032.894)	<i>Loss for the year</i>
<b>Informasi Lainnya</b>					<b><i>Other Informations</i></b>
Aset segmen	200.456.979.507	79.870.864.700	2.870.747.968	259.460.426.724	<i>Segmented Assets</i>
Liabilitas segmen	130.339.778.418	71.736.524.785	514.866.394	190.320.812.083	<i>Segmented Liabilities</i>

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**32. PERJANJIAN PENTING**

- a. Pada bulan Desember 2014, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang dengan Bapak Ikki Santoso Wirjosoekarto untuk periode dari Desember 2014 - Januari 2018 dengan biaya sebesar Rp700.000.000.

Pada bulan Januari 2018, KSPD memperpanjang perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang dengan Bapak Ikki Santoso Wirjosoekarto untuk periode Januari 2018 sampai dengan Januari 2019 dengan biaya sebesar Rp500.000.000.

- b. Pada bulan Juli 2018, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No. 47 dengan Bapak Nicky Susanto Purwo untuk periode Oktober 2018 - September 2021 dengan biaya sebesar Rp 250.000.000.
- c. Pada bulan November 2018, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No. 49 dengan Nyonya Reza Purnomo untuk periode 15 Desember 2018 sampai dengan 14 Desember 2023 dengan biaya sebesar Rp150.000.000.
- d. Pada bulan Februari 2017, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Yogyakarta dengan Bapak Baulton Intan Pemago untuk periode Maret 2017 sampai dengan Februari 2019 dengan biaya sebesar Rp40.000.000.
- e. Pada bulan Juli 2017, KSPD menandatangani perjanjian kerjasama dengan Cantel Spa dan Salon untuk periode Juli 2017 sampai dengan Juni 2018 dengan pembagian hasil penjualan spa 40% untuk Allstay Hotel Yogyakarta dan 60% untuk Cantel Spa dan Salon.
- f. Pada bulan Februari 2019, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Yogyakarta dengan Bapak Baulton Intan Pemago untuk periode Maret 2019 sampai dengan Februari 2021 dengan biaya sebesar Rp40.000.000.

**32. SIGNIFICANT AGREEMENTS**

- a. In December 2014, KSPD signed a lease agreement for the All Stay Hotel Semarang parking lot with Mr. Ikki Santoso Wirjosoekarto for the period December 2014 - January 2018 at a cost of Rp700.000.000.

In January 2018, KSPD extended the Allstay Hotel Semarang parking lease agreement with Mr. Ikki Santoso Wirjosoekarto for the period January 2018 to January 2019 at a cost of Rp500.000.000.

- b. In July 2018, KSPD signed an agreement to lease the Allstay Hotel Semarang parking lot Jl. Veteran No. 47 with Mr. Nicky Susanto Purwo for the period October 2018 - September 2021 at a cost of Rp250.000.000.
- c. In November 2018, KSPD signed a lease agreement for Allstay Hotel Semarang parking lot Jl. Veteran No. 49 with Mrs. Reza Purnomo for the period from 15 December 2018 to 14 December 2023 at a cost of Rp150.000.000.
- d. In February 2017, KSPD signed a lease agreement for Allstay Hotel Yogyakarta parking lot with Mr. Baulton Intan Pemago for the period from March 2017 to February 2019 at a cost of Rp40.000.000.
- e. In July 2017, KSPD signed an agreement with Cantel Spa and Salon for the period July 2017 to June 2018 with the division of spa sales 40% for Allstay Hotel Yogyakarta and 60% for Cantel Spa and Salon.
- f. In February 2019, KSPD signed a lease agreement Allstay Hotel Yogyakarta parking lot with Mr. Baulton Intan Pemago for the period March 2019 to February 2021 at a cost of Rp40.000.000.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**32. PERJANJIAN PENTING (LANJUTAN)**

- g. Pada bulan Juli 2016, KSPD menandatangani perjanjian kerjasama dengan CV Bayanaka Jaya Bersama untuk periode Juli 2016 sampai dengan Juni 2018 dengan pembagian hasil penjualan spa 40% untuk Allstay Hotel Semarang dan 60% untuk CV Bayanaka Jaya Bersama.
- h. Pada bulan Juni 2018, KSPD menandatangani perjanjian kerjasama dengan CV Bayanaka Jaya Bersama untuk periode Juli 2018 – Juli 2020 dengan pembagian hasil penjualan spa 40% untuk Allstay Hotel Semarang dan 60% untuk CV Bayanaka Jaya Bersama.
- i. Pada tanggal 1 Januari 2019, KSPD melalui Allstay Hotel Semarang dan Yogyakarta menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Kota Satu Manajemen.
- j. Pada bulan Juli 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Semarang Stay Jl. Veteran No. 47 dengan Bapak Nicky Susanto Purwo untuk periode Oktober 2018 – September 2021 dengan biaya sebesar Rp 250.000.000.
- k. Pada bulan Nopember 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Semarang Stay Jl. Veteran No. 49 dengan Nyonya Reza Purnomo untuk periode 15 Desember 2018 – 14 Desember 2023 dengan biaya sebesar Rp 750.000.000.
- l. Pada tanggal 30 Desember 2020, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Stay Semarang dengan Bapak Resa Purnomo untuk periode 2023-2028 dengan biaya sebesar Rp 999.999.999
- m. Pada tanggal 29 Januari 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Stay Semarang dengan Bapak Nicky Susanto Purwo untuk periode 2021-2028 dengan biaya sewa sebesar Rp777.777.777 dan baru dibayarkan sebesar Rp222.222.222

**32. SIGNIFICANT AGREEMENTS (LANJUTAN)**

- g. In July 2016, KSPD signed an agreement with CV Bayanaka Jaya Bersama for the period July 2016 to June 2018 with the distribution of spa sales 40% for Allstay Hotel Semarang and 60% for CV Bayanaka Jaya Bersama.
- h. In June 2018, KSPD signed an agreement with CV Bayanaka Jaya Bersama for the period July 2018 - July 2020 with the division of spa sales of 40% for Allstay Hotel Semarang and 60% for CV Bayanaka Jaya Bersama.
- i. On January 1, 2019, KSPD through Allstay Hotel Semarang and Yogyakarta signed a hotel management agreement with PT Kota Satu Manajemen
- j. In July 2018, the Company entered into a parking space rental agreement for the All Semarang Stay hotel, Jl. Veterans No. 47 with Mr. Nicky Susanto Purwo for the period October 2018 – September 2021 with a fee of IDR 250,000,000
- k. In November 2018, the Company signed a parking space rental agreement for the All Semarang Stay hotel, Jl. Veterans No. 49 with Mrs. Reza Purnomo for the period 15 December 2018 – 14 December 2023 with a fee of IDR 750,000,000.
- l. On December 30, 2020, the Company signed a parking space rental agreement for the All Stay Semarang hotel with Mr. Resa Purnomo for the period 2023-2028 for a fee of Rp 999,999,999.
- m. On January 29, 2021, the Company entered into a parking space rental agreement for the All Stay Semarang hotel with Mr. Nicky Susanto Purwo for the period 2021-2028 with a rental fee of Rp. 777,777,777 and a new payment of Rp. 222,222,222

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)

**33. KELANGSUNGAN USAHA**

Perusahaan membukukan kerugian sebesar Rp60.623.374.350 pada tanggal 31 Desember 2022. Rencana manajemen untuk menghadapi hal tersebut dan memperbaiki kinerja adalah sebagai berikut:

1. Melakukan efisiensi dan efektifitas di seluruh lini sembari memperbaiki kinerja manajemen dengan transformasi organisasi dan menyusun strategic house secara menyeluruh yang berorientasi performa serta didukung dengan pengembangan sistem teknologi informasi dan komunikasi
2. Mengurangi liabilitas
3. Menyewakan aset-aset non produktif agar menghasilkan recurring income
4. Melakukan kerjasama dengan investor untuk land bank growth yaitu pengelolaan lahan di area bisnis strategis untuk mengembangkan proyek proyek baru di bidang perumahan dan perhotelan.
5. Entitas anak yakni PT. Kota Satu Manajemen mengembangkan usaha jasa manajemen operator hospitality yang menyasar; hotel, hotel budget, rumah kos eksklusif, apartment, villa, dan rumah sewa dengan implementasi teknologi sistem informasi digital
6. Memperluas segmen pasar perumahan untuk pasar kelas menengah dan pasar kelas menengah ke bawah dengan meluncurkan tipe rumah baru dan inovasi pada design rumah yang menerapkan konsep green living
7. Mengembangkan peluang usaha penjualan bangunan second bekerjasama dengan pemilik property
8. Penerapan operation excellent tools (Balance score card dan model Risk management)

**33. GOING CONCERN**

*The company recorded a loss of IDR60.623.374.350 as of December 31, 2022. Management's plan to deal with this and improve performance is as follows:*

- 1. Perform efficiency and effectiveness in all lines while improving management performance through organizational transformation and compiling a strategic house that is performance oriented and supported by utilizing of information and communication technology systems*
- 2. Reducing liabilities*
- 3. Renting out non-productive assets in order to generate recurring income*
- 4. Collaborating with investors for land bank growth and land management in strategic business areas to develop new projects in the property and hospitality business.*
- 5. Subsidiary, namely PT. Kota Satu Management is developing a targeted hospitality operator management business; hotels, budget hotels, exclusive boarding houses, apartments, villas and rental houses with the implementation of digital information system technology*
- 6. Expanding the housing market segment for the middle class market and lower middle class market by launching new types of houses and innovations in home designs that apply the concept of green living*
- 7. Developing a business selling second-hand property in collaboration with property owners*
- 8. Operation excellent tools application (Balance score card operation and risk management model)*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /  
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022  
dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
*For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah)*

---

**34. REKLASIFIKASI**

Pada 31 Desember 2022, terdapat reklasifikasi atas akun Rekening Yang Dibatasi Penggunaannya menjadi akun Piutang Lain-lain Pihak Ketiga. Reklasifikasi tersebut merupakan dana escrow atas fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

**35. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN**

Laporan keuangan telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 12 April 2023.

**34. RECLASSIFICATION**

*As of December 31, 2022, there is a reclassification of the account that was restricted from being used as a Third-party Other Receivables account. The reclassification is an escrow fund for housing loan or Home Ownership Credit (KPR) facilities.*

**35. COMPLETION OF FINANCIAL STATEMENTS**

*The financial statements have been completed and authorized for publication by the Board of Directors of the Company on April 12, 2023.*

## PT KOTA SATU PROPERTI TBK

LAPORAN POSISI KEUANGAN -  
INDUK SAJA

31 Desember 2022 dan 2021

(Dinyatakan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION –  
PARENT ONLY

December 31, 2022 and 2021

(Expressed in Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/Notes	2022	2021	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>Aset Lancar</b>				<b>Current Assets</b>
Kas dan setara kas	2b, 3	1.492.981.404	1.365.523.822	Cash and cash equivalents
Rekening yang dibatasi penggunaannya	2c, 4	-	-	Restricted accounts
Piutang usaha	2d, 5	5.313.085.362	6.892.217.526	Trade receivables
Pihak berelasi	2d	13.231.263.396	10.365.331.528	Related parties
pihak ketiga	2d	2.519.480.448	2.742.269.758	Third parties
Persediaan real estat	2e, 6	125.239.565.997	146.178.959.781	Real estate inventories
Pajak dibayar di muka	13a	33.103.595	538.667.315	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka	2h	500.594.272	639.212.803	Prepaid expenses
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>148.330.524.475</b>	<b>168.722.182.533</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>				<b>Non Current Assets</b>
Tanah untuk pengembangan	2f, 7	15.851.717.450	15.851.717.450	Land bank
Properti investasi - bersih	2j, 10	5.422.343.096	1.002.587.662	Property investments - net
Aset tetap - bersih	2i, 9	3.270.347.153	3.414.483.926	Fixed assets - net
Investasi pada entitas anak	2g, 8	10.867.080.800	11.466.007.936	Investment in subsidiaries
Piutang Lain-lain		-	-	
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>35.411.488.500</b>	<b>31.734.796.974</b>	<b>Total Non Current Assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>183.742.012.975</b>	<b>200.456.979.507</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>



## PT KOTA SATU PROPERTI TBK

LAPORAN POSISI KEUANGAN -  
INDUK SAJA

31 Desember 2022 dan 2021

(Dinyatakan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION –  
PARENT ONLY

December 31, 2022 and 2021

(Expressed in Rupiah, Unless Otherwise Stated)

LIABILITAS DAN EKUITAS	Catatan/Notes	2022	2021	LIABILITIES AND EQUITY
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>				<b>Short Term Liabilities</b>
Utang usaha	11	1.172.796.190	214.846.508	Trade payables
Utang lain-lain				Other payables
Pihak berelasi		50.160.065.493	1.614.975.414	Related parties
Pihak ketiga		118.204.283	39.540.064.928	Third parties
Utang Leasing Pihak Ketiga		113.865.600	35.634.466	Short term lease debt
Utang akrual		131.678.272	5.703.154	Accrued payables
Utang pajak	13b	2.964.424.442	3.767.450.666	Tax payables
Utang pinjaman - bagian jangka pendek	12	-	-	Loan payables - short term portion
Uang muka penjualan		12.214.570.709	16.878.664.756	Unearned Revenues
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>66.875.604.989</b>	<b>62.057.339.891</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>				<b>Long Term Liabilities</b>
Utang pinjaman - bagian jangka panjang	12	54.172.472.665	66.826.582.890	Loan payables - long term portion
Liabilitas imbalan pasca kerja	14b	339.796.276	1.455.855.636	Employment benefits liabilities
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>54.512.268.941</b>	<b>68.282.438.526</b>	<b>Total Long Term Liabilities</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>		<b>121.387.873.930</b>	<b>130.339.778.417</b>	<b>Total Liabilities</b>
<b>Ekuitas</b>				<b>Equity</b>
Modal saham	15	131.250.000.000	131.250.000.000	Share capital
Tambahan modal disetor		5.239.652.800	5.239.652.800	Additional paid-in capital
Saldo laba/(defisit)		(74.135.513.756)	(66.372.451.711)	Retained earnings/(deficit)
<b>Jumlah Ekuitas</b>		<b>62.354.139.044</b>	<b>70.117.201.089</b>	<b>Total Equity</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>183.742.012.975</b>	<b>200.456.979.507</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

## PT KOTA SATU PROPERTI TBK

LAPORAN LABA RUGI DAN  
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA INDUK SAJA  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022 dan  
2021  
(Dinyatakan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME PARENT ONLY  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2022	2021	
Pendapatan	15.902.871.936	10.841.641.336	Revenue
Beban pokok pendapatan	(11.384.786.294)	(10.127.910.516)	Cost of sales
<b>Laba kotor</b>	<b>4.518.085.642</b>	<b>713.730.820</b>	<b>Gross profit</b>
Beban penjualan	(1.073.968.252)	(515.805.845)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(3.822.011.826)	(5.445.723.850)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	15.412.127	16.050.181	Financial income
Beban keuangan	(583.944.481)	(343.228.649)	Financial expenses
Rugi Anak Perusahaan	(598.927.136)	(3.388.632.675)	Loss on subsidiaries
Pendapatan/(Beban) lain-lain - bersih	(5.630.583.304)	(7.407.726.257)	Other Income - net
Beban pajak final	(729.736.485)	(307.350.771)	Final tax expenses
<b>LABA(RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>(7.905.673.716)</b>	<b>(16.678.687.046)</b>	<b>PROFIT/(LOSS) BEFORE INCOME TAX</b>
Beban pajak penghasilan	-	-	
<b>LABA(RUGI) PERIODE BERJALAN</b>	<b>(7.905.673.716)</b>	<b>(16.678.687.046)</b>	<b>PROFIT/(LOSS) OF THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>			<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
Pengukuran kembali Imbalan pasca kerja	142.611.671	(36.957.984)	Remeasurement of post-employment benefits
<b>LABA(RUGI) KOMPREHENSIF</b>	<b>(7.763.062.045)</b>	<b>(16.715.645.030)</b>	<b>COMPREHENSIVE INCOME/(LOSS)</b>

## PT KOTA SATU PROPERTI TBK

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS INDUK SAJA  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 20212  
dan 2021  
(Dinyatakan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY PARENT ONLY  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Modal saham / <i>Share capital</i>	Tambahkan modal disetor / <i>Additional share capital</i>	Saldo laba (defisit) / <i>Retained earnings (deficit)</i>	Jumlah ekuitas (defisiensi modal) / <i>Total equity (capital deficiency)</i>	
<b>Saldo per 31 Desember 2020</b>	131.250.000.000	5.239.652.800	(49.656.806.680)	86.832.846.028	<b>Balance as of December 31, 2020</b>
Rugi periode berjalan	-	-	(16.678.687.047)	(16.678.687.047)	<i>Issuance of shares from initial public offering</i>
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	(36.957.984)	(36.957.984)	<i>Profit for the year</i>
<b>Saldo per 31 Desember 2021</b>	131.250.000.000	5.239.652.800	(66.372.451.711)	70.117.200.997	<b>Balance as of December 31, 2021</b>
Rugi periode berjalan	-	-	(7.905.673.716)	(7.905.673.716)	<i>Loss of the year</i>
Rugi anak perusahaan tahun lalu	-	-	-	-	<i>Loss in subsidiaries prior year</i>
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	-	142.611.671	142.611.671	<i>Other comprehensive income for the year</i>
<b>Saldo per 31 Desember 2022</b>	131.250.000.000	5.239.652.800	(74.135.513.756)	62.354.139.044	<b>Balance as of December 31, 2022</b>

## PT KOTA SATU PROPERTI TBK

LAPORAN ARUS KAS INDUK SAJA  
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022 dan  
2021  
(Dinyatakan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

STATEMENTS OF CASH FLOWS PARENT ONLY  
For The Years Ended December 31, 2022  
and 2021  
(Expressed in Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2022	2021	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pelanggan	12.214.570.709	16.878.664.756	Receipt from customers
Pembayaran kepada kontraktor	(10.943.867.779)	(5.637.552.839)	Payment to contractors
Pembayaran kepada pemasok	(10.753.386.598)	(10.070.494.526)	Payment to suppliers
Pembayaran kepada karyawan	(2.089.507.049)	(1.625.938.888)	Payment to employees
Pembayaran bunga	(125.975.118)	(5.703.154)	Payment of interest
Pembayaran pajak penghasilan	(224.172.765)	(122.590.807)	Payment of income tax
<b>ARUS KAS BERSIH YANG DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS OPERASI</b>	<b>(11.922.338.600)</b>	<b>(583.615.458)</b>	<b>NET CASH FLOWS USED IN OPERATING ACTIVITIES</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Perolehan aset tetap	(272.496.112)	(1.192.991.937)	Acquisition of fixed assets
Penjualan aset tetap	-	589.077.862	Sale of fixed assets
Akuisisi Entitas Anak	(598.927.136)	(852.225.837)	Decrease in Investment in subsidiaries
<b>ARUS KAS BERSIH YANG DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI</b>	<b>(871.423.248)</b>	<b>(1.456.139.912)</b>	<b>NET CASH FLOWS USED IN INVESTING ACTIVITIES</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Kenaikan/(penurunan) utang bank dan lembaga keuangan lainnya	(583.944.481)	(343.228.649)	Increase/(decrease in bank loan and other financial institutions
Penerimaan dari pihak berelasi	13.000.000.000	4.963.471.354	Receipt from related parties
Penerimaan dari pihak ketiga	1.579.132.164	51.620.301	
Pembayaran kepada pihak berelasi	(1.073.968.252)	(1.521.805.887)	Payment to related parties
<b>ARUS KAS BERSIH YANG DIPEROLEH DARI/(DIGUNAKAN UNTUK) AKTIVITAS PENDANAAN</b>	<b>12.921.219.431</b>	<b>3.150.057.119</b>	<b>NET CASH FLOWS PROVIDED FROM/ (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>
<b>KENAIKAN/(PENURUNAN) KAS BERSIH</b>	<b>127.457.583</b>	<b>1.110.301.748</b>	<b>NET INCREASER/(DECREASE) IN CASH</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<b>1.365.523.822</b>	<b>1.489.285.049</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING YEARS</b>
<b>SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	<b>1.492.981.405</b>	<b>1.365.523.822</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENT AT ENDING YEARS</b>