



PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK

LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

Daftar Isi	Halaman/ Pages	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Posisi Keuangan	1-3	<i>Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	4	<i>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas	5	<i>Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas	6	<i>Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan	7-96	<i>Notes to the Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN
PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
THE FINANCIAL STATEMENTS OF
PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
AS AT DECEMBER 31, 2024,
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Christopher Sumasto Tjia
Alamat Kantor : PAM Tower,
Jl. Jend. Sudirman No. 47,
Kel Gunung Bahagia,
Balikpapan
Alamat Domisili : Green Garden Blok, 0-2/1
Kel, Kedoya Utara,
Kec Kebon Jeruk,
Jakarta Barat
Nomor telepon : 0542 765888
Jabatan : Direktur Utama

Nama : Leonardus Sutarman
Alamat Kantor : PAM Tower,
Jl. Jend. Sudirman No. 47,
Kel. Gunung Bahagia,
Balikpapan
Alamat Domisili : Jl. Gelong Baru Timur
No. 04, Kel. Tomang,
Kec. Grogol Petamburan,
Jakarta Barat
Nomor telepon : 0542 765888
Jabatan : Direktur Keuangan

Menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned:

Name : Christopher Sumasto Tjia
Office address : PAM Tower,
Jl. Jend. Sudirman No. 47,
Kel Gunung Bahagia,
Balikpapan
Residential address : Green Garden Blok, 0-2/1
Kel, Kedoya Utara,
Kec Kebon Jeruk,
Jakarta Barat
Telephone : 0542 765888
Title : President Director

Name : Leonardus Sutarman
Office address : PAM Tower,
Jl. Jend. Sudirman No. 47,
Kel. Gunung Bahagia,
Balikpapan
Residential address : Jl. Gelong Baru Timur
No. 04, Kel. Tomang,
Kec. Grogol Petamburan,
Jakarta Barat
Telephone : 0542 765888
Title : Finance Director

Declare that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the financial statements of PT Wulandari Bangun Laksana Tbk;
2. The financial statements PT Wulandari Bangun Laksana Tbk have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in the financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner;
b. The financial statements do not contain incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts; and
4. We are responsible for the internal control system of PT Wulandari Bangun Laksana Tbk.

This statement has been made truthfully.

Balikpapan, 19 Maret/March 19 2025



Christopher Sumasto Tjia
Direktur Utama/President Director

Leonardus Sutarman
Direktur/Director

Christopher Sumasto Tjia
Direktur Utama/President Director

Leonardus Sutarman
Direktur/Director



Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00101/2.0853/AU.1/03/1924-1/1/III/2025

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

PT Wulandari Bangun Laksana Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Wulandari Bangun Laksana Tbk ("Perusahaan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2024, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2024, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

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

Hal Audit Utama

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

Report No. 00101/2.0853/AU.1/03/1924-1/1/III/2025

The Shareholders, Boards of Commissioners and Directors

PT Wulandari Bangun Laksana Tbk

Opinion

We have audited the financial statements of PT Wulandari Bangun Laksana Tbk (the "Company"), which comprise the statement of financial position as at December 31, 2024, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at December 31, 2024, and its financial performance and its cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

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 Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the 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.

Key Audit Matters

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



Hal Audit Utama (lanjutan)

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

Pengukuran nilai wajar aset tetap dan properti investasi

Lihat Catatan 3k (Informasi kebijakan akuntansi material - Aset tetap), Catatan 3l (Informasi kebijakan akuntansi material - Properti investasi), Catatan 9 (Aset tetap - neto) dan Catatan 10 (Properti investasi).

Per 31 Desember 2024, Perusahaan memiliki aset tetap dan properti investasi dengan nilai tercatat sebesar Rp615.176.947.027 dan Rp1.972.644.198.937, yang masing-masing mewakili 21,5% dan 68,8% dari total aset Perusahaan.

Aset-aset tersebut dicatat dengan nilai wajar berdasarkan penilaian eksternal independen. Pengukuran nilai wajar aset tetap dan properti investasi merupakan hal yang signifikan dalam audit, karena proses penilaian memerlukan penerapan pertimbangan dalam menentukan metodologi penilaian yang sesuai, serta penggunaan asumsi subjektif dan berbagai input yang tidak dapat diamati. Metode penilaian yang digunakan sensitif terhadap asumsi utama seperti tarif sewa tambahan dan tingkat diskonto, karena perubahan kecil dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan terhadap nilai wajar aset tetap dan properti investasi.

Bagaimana audit kami merespons hal audit utama

Kami melakukan prosedur-prosedur berikut ini untuk menangani masalah audit yang penting ini:

- Kami memperoleh pemahaman dan mengevaluasi desain serta penerapan pengendalian internal yang relevan dari Perusahaan terkait dengan penilaian aset tetap dan properti investasi.
- Kami mengevaluasi kompetensi, kapabilitas, dan objektivitas penilai independen manajemen dalam menentukan nilai wajar aset tetap dan properti investasi Perusahaan.
- Kami memperoleh laporan penilaian yang disiapkan oleh penilai independen manajemen dan mengadakan diskusi dengan manajemen serta penilai untuk memahami metode dan asumsi kunci yang digunakan dalam penilaian.
- Kami menguji akurasi dan kelengkapan data input yang digunakan oleh penilai independen serta memeriksa keakuratan matematis dari penilaian tersebut.
- Kami mengevaluasi relevansi dan kewajaran asumsi utama serta metode yang digunakan oleh penilai independen.

Key Audit Matters (continued)

The key audit matter identified in our audit is outlined as follows:

Fair value measurement of fixed assets and investment properties

Refer to Note 3k (Material accounting policy information - Fixed assets), Note 3l (Material accounting policy information - Investment properties), Note 9 (Fixed assets - net) and Note 10 (Investment properties).

As at December 31, 2024, the Company has fixed assets and investment properties with carrying amounts of Rp615,176,947,027 and Rp1,972,644,198,937, which represent 21.5% and 68.8% of the Company's total assets, respectively.

These assets are stated at their fair values based on independent external valuations. The fair value measurement of fixed assets and investment properties is a matter of significance in the audit as the valuation process requires the application of judgement in determining the appropriate valuation methodology to be used, and the use of subjective assumptions and various unobservable inputs. The valuation methods used are sensitive to the key assumptions such as incremental rental rate and discount rates since a small change in these assumptions may have significant impact to the fair valuation of the fixed assets and investment properties.

How our audit addressed the key audit matter

We performed the following audit procedures to address this key audit matter:

- We obtained understanding and evaluated the design and implementation of the Company's relevant internal controls in respect of the valuation of fixed assets and investment properties.
- We evaluated the competence, capabilities, and objectivity of management's independent appraiser in determining the Company's fair value of the fixed assets and investment properties.
- We obtained the valuation report prepared by the management's independent appraiser and held discussion with management and its appraiser to obtain understanding of the methods and key assumptions used in the valuation.
- We tested the accuracy and completeness of the input data used by the independent valuer and checked the mathematical accuracy of the valuations.
- We evaluated the relevance and reasonableness of key assumptions and methods used by the independent appraiser.

Hal Audit Utama (lanjutan)

- Kami menilai kesesuaian pengungkapan terkait dalam laporan keuangan.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, tetapi tidak mencantumkan laporan keuangan dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan tidak mencakup informasi lain dan kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensi material dengan laporan keuangan 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

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

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

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

Key Audit Matters (continued)

- We assessed the appropriateness of the related disclosures in the financial statements.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report as at December 31, 2024 and for the year then ended, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

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

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the 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 Financial Statements

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

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company'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 Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

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



Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan 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 tersebut.

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Perusahaan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the 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 financial statements.

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the 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, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *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 Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (lanjutan)

- 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 Perusahaan 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 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 Perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

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.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (continued)

- *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 Company'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 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 Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*

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.



Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (lanjutan)

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 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.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (continued)

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the 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.

Tjahjadi & Tamara

Janto, S.E., CPA

Izin Akuntan Publik/*Public Accountant License* No. AP. 1924
19 Maret 2025/ *March 19, 2025*



PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS AT DECEMBER 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024	2023¹⁾	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan bank	5	18.703.985.866	18.971.425.292	<i>Cash on hand and in banks</i>
Piutang usaha - neto	6			<i>Trade receivables - net</i>
Pihak ketiga		31.888.561.496	28.240.145.537	<i>Third parties</i>
Pihak berelasi	32	14.147.371.565	10.064.649.430	<i>Related parties</i>
Piutang non-usaha - pihak ketiga		1.566.833.568	1.128.617.541	<i>Non-trade receivables - third parties</i>
Persediaan	7	137.607.999.194	144.421.730.712	<i>Inventories</i>
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	8	<u>2.033.530.395</u>	<u>1.219.339.652</u>	<i>Advances and prepaid expenses</i>
Jumlah Aset Lancar		<u>205.948.282.084</u>	<u>204.045.908.164</u>	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Uang muka	8	68.021.795.895	92.003.017.114	<i>Advances</i>
Aset tetap - neto	9	615.176.947.027	669.385.000.668	<i>Fixed assets - net</i>
Properti investasi	10	1.972.644.198.937	1.519.996.237.020	<i>Investment properties</i>
Aset tidak lancar lainnya		<u>4.830.126.835</u>	<u>9.200.348.597</u>	<i>Other non-current assets</i>
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>2.660.673.068.694</u>	<u>2.290.584.603.399</u>	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		<u>2.866.621.350.778</u>	<u>2.494.630.511.563</u>	TOTAL ASSETS

¹⁾ Direklasifikasi kembali (Catatan 38)

¹⁾ As reclassified (Note 38)

	Catatan/ Notes	2024	2023 ¹⁾	
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha - pihak ketiga	12	9.347.901.492	10.842.155.080	Trade payables - third parties
Utang non-usaha - jangka pendek				Short-term non-trade payables
Pihak ketiga	13	1.462.290.416	64.583.333	Third parties
Pihak berelasi	32	58.638.005	2.729.894.127	Related parties
Beban akrual	15	5.479.633.614	11.966.749.890	Accrued expenses
Uang muka pelanggan dan pendapatan diterima di muka	16	71.492.577.636	61.649.074.125	Advances from customers and unearned revenues
Utang pajak	11a	12.644.616.781	14.143.055.302	Taxes payables
Utang retensi		-	48.724.995	Retention payables
Liabilitas imbalan kerja - jangka pendek	20	268.141.176	-	Short-term employee benefits liabilities
Bagian lancar dari liabilitas jangka panjang:				Current maturities of long-term liabilities:
Liabilitas sewa	14	498.578.905	461.428.265	Lease liability
Utang non-usaha - pihak ketiga	13	1.000.000.004	1.000.000.004	Non-trade payable - third party
Uang jaminan penyewa	18	11.882.289.499	10.344.369.879	Tenants' deposits
Utang bank	17	38.575.598.773	29.484.857.091	Bank loans
Utang pembiayaan konsumen	19	594.810.398	3.964.051.600	Consumer financing payables
Liabilitas imbalan kerja	20	3.276.652.900	767.213.815	Employee benefits liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		156.581.729.599	147.466.157.506	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:				Long-term liabilities - net-of current portion which due in due in one year:
Liabilitas sewa	14	411.443.944	-	Lease liability
Utang pembiayaan konsumen	19	540.047.171	1.482.994.200	Consumer financing payables
Utang non-usaha - pihak ketiga	13	3.666.666.662	4.666.666.662	Non-trade payable - third party
Uang jaminan penyewa	18	23.560.198.481	21.684.814.768	Tenants' deposits
Utang bank	17	333.503.030.954	373.077.848.124	Bank loans
Bunga bank ditangguhkan	17	232.284.015.631	232.284.015.631	Deferred interest payment
Liabilitas imbalan kerja	20	25.039.473.738	28.035.083.230	Employee benefits liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		619.004.876.581	661.231.422.615	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		775.586.606.180	808.697.580.121	TOTAL LIABILITIES

¹⁾ Direklasifikasi kembali (Catatan 38)

¹⁾ As reclassified (Note 38)

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan.

The accompanying notes form an integral part of these financial statements.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (continued)
AS AT DECEMBER 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
EKUITAS				EQUITY
Modal saham				<i>Share capital</i>
Dasar - 80.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp10 per saham				<i>Authorized - 80,000,000,000 shares with par value Rp10 per share</i>
Ditempatkan dan disetor penuh - 25.091.882.375 saham	21	250.918.823.750	250.918.823.750	<i>Issued and fully paid - 25,091,882,375 shares</i>
Tambahan modal disetor	22	509.040.247.783	509.040.247.783	<i>Additional paid-in capital</i>
Saldo laba:				<i>Retained earnings:</i>
Dicadangkan	24	5.000.000.000	5.000.000.000	<i>Appropriated</i>
Belum dicadangkan		856.192.853.950	531.694.055.785	<i>Unappropriated</i>
Penghasilan komprehensif lain	23	469.882.819.115	389.279.804.124	<i>Other comprehensive income</i>
Jumlah Ekuitas		<u>2.091.034.744.598</u>	<u>1.685.932.931.442</u>	<i>Total Equity</i>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>2.866.621.350.778</u>	<u>2.494.630.511.563</u>	<i>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</i>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan.

The accompanying notes form an integral part of these financial statements.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
PENDAPATAN USAHA	26	361.493.173.122	347.099.264.125	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	27	<u>(104.406.311.777)</u>	<u>(134.147.237.072)</u>	COST OF REVENUES
LABA BRUTO		257.086.861.345	212.952.027.053	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban penjualan	28	(10.545.168.869)	(9.514.718.503)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	29	<u>(102.168.928.768)</u>	<u>(90.194.461.027)</u>	General and administrative expenses
Jumlah Beban Usaha		<u>(112.714.097.637)</u>	<u>(99.709.179.530)</u>	Total Operating Expenses
LABA USAHA		144.372.763.708	113.242.847.523	OPERATING INCOME
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				OTHER INCOME (EXPENSES)
Pendapatan keuangan		151.528.858	231.300.151	Interest income
Beban keuangan	30	(41.673.010.492)	(46.176.478.658)	Finance costs
Keuntungan perubahan nilai wajar properti investasi	10	270.585.379.418	-	Gain in on changes on fair value of investment properties
Penghasilan (beban) lain-lain - neto	31	<u>3.540.291.483</u>	<u>(2.901.352.995)</u>	Other income (expenses) - net
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN		376.976.952.975	64.396.316.021	PROFIT BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak final	11b	<u>(26.937.233.750)</u>	<u>(24.503.391.461)</u>	Final tax expense
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		350.039.719.225	39.892.924.560	PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak penghasilan	11c	<u>(455.143.040)</u>	<u>(294.372.800)</u>	Income tax expense
LABA TAHUN BERJALAN		349.584.576.185	39.598.551.760	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN (KERUGIAN) KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi pada periode berikutnya:				Item that will not be reclassified to profit or loss in subsequent period:
Keuntungan revaluasi aset tetap	9	77.733.246.471	-	Gain on revaluation of fixed assets
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	20, 23	<u>2.869.768.520</u>	<u>(15.946.727)</u>	Remeasurements of employee benefits liabilities
Jumlah penghasilan (kerugian) komprehensif lain tahun berjalan		80.603.014.991	(15.946.727)	Total other comprehensive income (loss) for the year
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		430.187.591.176	39.582.605.033	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
Laba per saham dasar dan dilusi	25	13,93	1,58	Basic and diluted earnings per share

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan.

The accompanying notes form an integral part of these financial statements.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Catatan/ Notes	Modal saham/Share capital	Tambah modal disetor/ Additional paid-in capital	Saldo laba/Retained earnings		Penghasilan (Kerugian) Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income (Loss)		Jumlah ekuitas/ Total equity	
			Dicadangkan/ Appropriated	Belum dicadangkan/ Unappropriated	Surplus revaluasi aset tetap/Revaluation surplus on fixed assets	Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan/Remeasurement of employee benefits liabilities		
Saldo 1 Januari 2023	250.917.133.970	509.020.815.313	5.000.000.000	492.095.504.025	389.447.626.545	(151.875.694)	1.646.329.204.159	Balance as at January 1, 2023
Laba tahun berjalan	-	-	-	39.598.551.760	-	-	39.598.551.760	Profit for the year
Rugi komprehensif lain:								Other comprehensive loss:
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	20	-	-	-	-	(15.946.727)	(15.946.727)	Remeasurement of employee benefits liabilities
Jumlah pendapatan komprehensif	23	-	-	-	39.598.551.760	(15.946.727)	39.582.605.033	Total comprehensive income
Transaksi yang diakui secara langsung dalam ekuitas:								Transaction recognized directly in equity:
Eksekusi Waran Seri I	21, 22	1.689.780	19.432.470	-	-	-	21.122.250	Exercise of Warrants Series I
Saldo 31 Desember 2023	250.918.823.750	509.040.247.783	5.000.000.000	531.694.055.785	389.447.626.545	(167.822.421)	1.685.932.931.442	Balance as at December 31, 2023
Laba tahun berjalan	-	-	-	349.584.576.185	-	-	349.584.576.185	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain:								Other comprehensive income:
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	20	-	-	-	-	2.869.768.520	2.869.768.520	Remeasurement of employee benefits liabilities
Keuntungan revaluasi aset tetap	9	-	-	-	77.733.246.471	-	77.733.246.471	Gain on revaluation of fixed assets
Jumlah pendapatan komprehensif	23	-	-	-	349.584.576.185	2.869.768.520	430.187.591.175	Total comprehensive income
Transaksi yang diakui secara langsung dalam ekuitas:								Transaction recognized directly in equity:
Dividen		-	-	(25.085.778.020)	-	-	(25.085.778.020)	Dividends
Saldo 31 Desember 2024	250.918.823.750	509.040.247.783	5.000.000.000	856.192.853.950	467.180.873.016	2.701.946.099	2.091.034.744.598	Balance as at December 31, 2024

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan.

The accompanying notes form an integral part of these financial statements.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
LAPORAN ARUS KAS
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024	2023 ¹⁾	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan		363.605.538.539	330.329.988.100	Cash receipts from customers
Pembayaran kepada pemasok		(147.244.273.327)	(152.604.566.135)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kas kepada karyawan		(42.433.571.619)	(42.782.097.666)	Cash paid to employees
				Cash generated from operations
Kas yang dihasilkan dari operasi		173.927.693.593	134.943.324.299	
Penerimaan bunga		151.528.858	83.312.926	Interest received
Pembayaran pajak penghasilan		(400.809.134)	(279.195.797)	Income tax paid
Pembayaran pajak final	11b	(26.937.233.750)	(24.503.391.461)	Final tax paid
Pembayaran beban keuangan		(41.482.879.358)	(40.217.488.920)	Finance costs paid
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi		<u>105.258.300.209</u>	<u>70.026.561.047</u>	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pencairan deposito berjangka dan bank yang dibatasi penggunaannya		4.370.221.762	173.187.971	Withdrawal of restricted time deposit and cash in bank
Pembayaran atas aset pengembangan		-	(1.120.195.589)	Placement in development assets
Perolehan properti investasi	10	-	(5.089.050.521)	Acquisition of investment properties
Perolehan aset tetap	9	(45.767.943.154)	(10.329.319.553)	Acquisition of fixed assets
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<u>(41.397.721.392)</u>	<u>(16.365.377.692)</u>	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I	21, 22	-	21.122.250	Proceeds from exercise of Warrants Series I
Pembayaran liabilitas sewa	14	(574.720.382)	(690.697.201)	Payment of lease liability
Pembayaran utang dari pihak berelasi		(2.671.256.122)	(11.531.019.487)	Payment of related party loan
Pembayaran utang pihak ketiga	13	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)	Payment of third party loan
Pembayaran pembiayaan konsumen	19	(4.312.188.231)	(16.478.371.670)	Payment of consumer financing payables
Pembayaran utang bank	17	(30.484.075.488)	(19.674.243.322)	Payment of bank loans
Pembayaran dividen		(25.085.778.020)	-	Dividends paid
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		<u>(64.128.018.243)</u>	<u>(49.353.209.430)</u>	Net Cash Used in Financing Activities
(PENURUNAN) KENAIKAN NETO KAS DAN BANK		(267.439.426)	4.307.973.925	NET (DECREASE) INCREASE IN CASH ON HAND AND IN BANKS
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN		<u>18.971.425.292</u>	<u>14.663.451.367</u>	CASH ON HAND AND IN BANKS AT BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN	5	<u>18.703.985.866</u>	<u>18.971.425.292</u>	CASH ON HAND AND IN BANKS AT END OF THE YEAR

¹⁾ Direklasifikasi kembali (Catatan 38)

¹⁾ As reclassified (Note 38)

Informasi tambahan arus kas diungkapkan pada Catatan 37.

Supplementary cash flow information are disclosed in Note 37.

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan.

The accompanying notes form an integral part of these financial statements.

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Wulandari Bangun Laksana Tbk (“Perusahaan”) didirikan dengan nama PT Dwipagrya Lestari di Jakarta berdasarkan Akta No. 21 tertanggal 7 September 1994 oleh Lini Ibrahim, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapat pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. 02-2.490HT.01.01 Tahun 1995 tertanggal 16 Februari 1995.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir dengan Akta No. 13 tanggal 02 April 2024 oleh Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta tentang penerbitan Waran Seri I. Akta tersebut telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0083611 tanggal 4 April 2024.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan utama Perusahaan bergerak dalam bidang real estat. Perusahaan memulai operasi komersial pada tahun 2005.

Perusahaan didirikan dan berdomisili di Indonesia. Kantor yang terdaftar di Jl. Jenderal Sudirman No. 47, RT. 19, Kelurahan Damai Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kalimantan Timur.

Pemilik manfaat akhir dari Perusahaan adalah Christopher Sumasto Tjia, yang telah dilaporkan secara elektronik melalui AHU Online pada tanggal 29 Juni 2022, melalui notaris sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden No. 13/2018.

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama
Komisaris
Komisaris Independen

Francisco Sumasto
Clarissa Ady Sumasto Tjia
Veronica Pudjiati Lias

Direksi

Direktur Utama
Direktur
Direktur
Direktur

Christopher Sumasto Tjia
Tjia Daniel Wirawan
Leonardus Sutarmam
Nicholas Sumasto

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Wulandari Bangun Laksana Tbk (the “Company”) was established under the name PT Dwipagrya Lestari in Jakarta based on Notarial Deed No. 21 dated September 7, 1994 of Lini Ibrahim, S.H., Notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. 02-2.490HT.01.01 Year 1995 dated February 16, 1995.

The Company’s Articles of Association has been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 13 dated April 02, 2024 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notary in Jakarta, regarding the issuance of Warrants Series I. This amendment was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0083611 dated April 4, 2024.

In accordance with Article 3 of the Company’s Articles of Association, the scope of the Company activities is to engage mainly in real estate business. The Company commenced its commercial operations in 2005.

The Company is incorporated and domiciled in Indonesia. The address of its registered office is Jl. Jenderal Sudirman No. 47, RT. 19, Damai Bahagia Urban Village, South Balikpapan Sub-District, East Kalimantan.

The ultimate beneficial owner of the Company is Christopher Sumasto Tjia, who has been electronically reported through AHU Online on June 29, 2022, through a notary in accordance with the provisions of Presidential Regulation No. 13/2018.

The composition of the Company’s Boards of Commissioners and Directors as at December 31, 2024 and 2023 is as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner
Commissioner
Independent Commissioner

Board of Directors

President Director
Director
Director
Director

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (lanjutan)

Per tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, Perusahaan memiliki 230 dan 235 orang karyawan tetap (tidak diaudit).

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, susunan Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

Ketua	Veronica Pudjiati Lias
Anggota	Handrian Saragih
Anggota	Sudjadi Budiono

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 19 Maret 2025.

b. Penawaran Umum Saham Perusahaan

Penawaran Umum Saham Perdana tersebut disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham dan dituangkan dalam Akta Notaris No. AHU-0044607.AH.01.02 tanggal 29 Juni 2022 oleh Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn.

Pada tanggal 31 Oktober 2022, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam suratnya No. S-225/D.04/2022 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana sejumlah 2.750.000.000 saham biasa Perusahaan kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp10 per saham, dengan harga penawaran Rp100 per saham. Saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 8 November 2022.

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perusahaan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 6.975.647.353 Waran Seri I. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang saham baru Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal penjatahan dengan perbandingan 100 pemegang saham baru mendapatkan 137 Waran Seri I. Dimana setiap 1 Waran Seri I berhak untuk membeli 1 saham baru Perseroan.

1. GENERAL (continued)

a. Establishment and General Information (continued)

As at December 31, 2024 and 2023, the Company has 230 and 235 permanent employees, respectively (unaudited).

As at December 31, 2024 and 2023, the composition of the Company's Audit Committee is as follows:

Chairman
Member
Member

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, which were completed and authorized for issuance by the Company's Directors on March 19, 2025.

b. Public Offering of the Company's Shares

The Initial Public Offering was approved by the General Meeting of Shareholders and stated in Notarial Deed No. AHU-0044607.AH.01.02 dated June 29, 2022 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn.

On October 31, 2022, the Company obtained the notice of effectivity from the Financial Services Authority ("OJK") in its letter No. S-225/D.04/2022 to conduct Initial Public Offering of 2,750,000,000 ordinary shares of the Company to the public with a par value of Rp10 per share, and an offering price of Rp100 per share. The shares were listed on the Indonesia Stock Exchange on November 8, 2022.

In connection with the Initial Public Offering, the Company simultaneously issued a total of 6,975,647,353 Warrants Series I. The Warrants Series I shall be granted free of charge to the holders of new shares of the Company whose names are registered in the Register of Shareholders on the allotment date with a ratio of 100 new shares to 137 Warrant Series I. Each Warrant Series I is entitled to purchase 1 new share of the Company.

1. UMUM (lanjutan)

c. Penawaran Umum Saham Perusahaan (lanjutan)

Waran Seri I dengan harga pelaksanaan Rp125 per saham dan dapat dieksekusi mulai tanggal 8 Mei 2023 sampai dengan 7 November 2023. Bila waran tidak dilaksanakan selama periode ini, maka waran tersebut menjadi kadaluarsa dan tidak memiliki nilai.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, jumlah Waran Seri I yang telah dieksekusi masing-masing sebanyak nil dan 168.978 waran.

2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI

a. Perubahan Nomenklatur Standar Akuntansi Keuangan Indonesia

Sejalan dengan pengesahan Kerangka Standar Pelaporan Keuangan Indonesia, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI") menyetujui perubahan nomenklatur Standar Akuntansi Keuangan Indonesia yang mengatur penomoran Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi atas Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK"). Hal ini bertujuan untuk membedakan antara PSAK dan ISAK yang diadopsi dari International Financial Reporting Standards ("IFRS") dan yang tidak. Perubahan nomenklatur Standar Akuntansi Keuangan Indonesia yang berlaku efektif pada 1 Januari 2024, tidak akan mempengaruhi isi masing-masing PSAK dan ISAK.

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

Dalam tahun berjalan, Perusahaan telah menerapkan sejumlah amendemen/penyesuaian PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024. Penerapan atas PSAK revisi tidak mengakibatkan perubahan atas kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada tahun berjalan atau tahun-tahun sebelumnya.

- PSAK 201 (Amendemen), "Penyajian Laporan Keuangan": Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang

1. GENERAL (continued)

c. Public Offering of the Company's Shares (continued)

The Warrants Series I has an exercise price of Rp125 per share and can be exercised from May 8, 2023 until November 7, 2023. If the warrants are not exercised during this period, the warrants will expire and will have no value.

As at December 31, 2024 and 2023, the total number of Warrants Series I exercised amounted to nil and 168,978, respectively.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS

a. Change in the Indonesian Financial Accounting Standards Nomenclature

In line with the ratification of the Indonesian Financial Reporting Standards Framework, the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI") approved the change in the Indonesian Financial Accounting Standards nomenclature which regulates the numbering of Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations of Financial Accounting Standards ("ISAK"). This aims to differentiate between PSAK and ISAK which are adopted from International Financial Reporting Standards ("IFRS") and to those which are not. The change in the Indonesian Financial Accounting Standards nomenclature, which is effective on January 1, 2024, does not affect the contents of each PSAK and ISAK.

b. Amendments/Improvements to Standards Effective in the Current Year

In the current year, the Company has applied amendments/improvements to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2024. The adoption of these revised PSAKs does not result in changes to the Company's accounting policies and has no material effect on the amounts reported for the current or prior years.

- PSAK 201 (Amendment), "Presentation of Financial Statements": Classification of Liabilities as Current or Non-current

2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI
(lanjutan)

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

Amendemen ini hanya mempengaruhi penyajian liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang dalam laporan posisi keuangan dan bukan jumlah atau waktu pengakuan aset, liabilitas, penghasilan atau beban, atau informasi yang diungkapkan mengenai pos-pos tersebut.

Amendemen tersebut mengklarifikasi bahwa klasifikasi liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang didasarkan pada hak yang ada pada akhir periode pelaporan, menetapkan bahwa klasifikasi tersebut tidak dipengaruhi oleh ekspektasi apakah entitas akan menggunakan haknya untuk menunda penyelesaian suatu liabilitas, menjelaskan bahwa hak tersebut ada jika kovenan dipatuhi pada akhir periode pelaporan, dan memperkenalkan definisi 'penyelesaian' untuk memperjelas bahwa penyelesaian mengacu pada pengalihan ke pihak lain atas kas, instrumen ekuitas, aset dan jasa lainnya.

- PSAK 201 (Amendemen), "Penyajian Laporan Keuangan": Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan

Amendemen tersebut menetapkan bahwa hanya perjanjian yang harus dipatuhi entitas pada atau sebelum akhir periode pelaporan yang mempengaruhi hak entitas untuk menunda penyelesaian liabilitas setidaknya selama dua belas bulan setelah tanggal pelaporan (dan karenanya harus dipertimbangkan dalam menilai klasifikasi liabilitas sebagai lancar atau tidak lancar). Perjanjian tersebut mempengaruhi apakah hak tersebut ada pada akhir periode pelaporan, bahkan jika kepatuhan terhadap perjanjian dinilai hanya setelah tanggal pelaporan (misalnya perjanjian berdasarkan posisi keuangan entitas pada tanggal pelaporan yang dinilai kepatuhannya hanya setelah tanggal pelaporan).

DSAK-IAI juga menetapkan bahwa hak untuk menunda penyelesaian liabilitas setidaknya selama dua belas bulan setelah tanggal pelaporan tidak terpengaruh jika entitas hanya harus mematuhi perjanjian setelah periode pelaporan. Namun, jika hak entitas untuk menunda penyelesaian liabilitas bergantung pada kepatuhan entitas terhadap perjanjian dalam waktu dua belas bulan setelah periode pelaporan, entitas

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED
STANDARDS (continued)

b. Amendments/Improvements to Standards
Effective in the Current Year (continued)

The amendments affect only the presentation of liabilities as current or non-current in the statement of financial position and not the amount or timing of recognition of any asset, liability, income or expenses, or the information disclosed about those items.

The amendments clarify that the classification of liabilities as current or non-current is based on rights that are in existence at the end of the reporting period, specify that classification is unaffected by expectations about whether an entity will exercise its right to defer settlement of a liability, explain that rights are in existence if covenants are complied with at the end of the reporting period, and introduce a definition of 'settlement' to make clear that settlement refers to the transfer to the counterparty of cash, equity instruments, other assets or services.

- PSAK 201 (Amendment), "Presentation of Financial Statements": Non-current Liabilities with Covenants

The amendments specify that only covenants that an entity is required to comply with on or before the end of the reporting period affect the entity's right to defer settlement of a liability for at least twelve months after the reporting date (and therefore must be considered in assessing the classification of the liability as current or non-current). Such covenants affect whether the right exists at the end of the reporting period, even if compliance with the covenant is assessed only after the reporting date (e.g. a covenant based on the entity's financial position at the reporting date that is assessed for compliance only after the reporting date).

DSAK-IAI also specifies that the right to defer settlement of a liability for at least twelve months after the reporting date is not affected if an entity only has to comply with a covenant after the reporting period. However, if the entity's right to defer settlement of a liability is subject to the entity complying with covenants within twelve months after the reporting period, an entity discloses information that

**2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI
(lanjutan)**

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

mengungkapkan informasi yang memungkinkan pengguna laporan keuangan memahami risiko liabilitas yang harus dibayar kembali dalam waktu dua belas bulan setelah periode pelaporan. Ini akan mencakup informasi tentang perjanjian (termasuk sifat perjanjian dan kapan entitas diharuskan untuk mematuhi), jumlah tercatat liabilitas terkait dan fakta serta keadaan, jika ada, yang menunjukkan bahwa entitas mungkin mengalami kesulitan dalam mematuhi perjanjian.

- PSAK 207 (Amendemen), "Laporan Arus Kas" dan PSAK 107 (Amendemen), "Instrumen Keuangan: Pengungkapan": Pengaturan Pembiayaan Pemasok

Amendemen tersebut menambahkan tujuan pengungkapan pada PSAK 207 yang menyatakan bahwa suatu entitas diharuskan untuk mengungkapkan informasi tentang pengaturan keuangan pemasoknya yang memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk menilai dampak pengaturan tersebut terhadap liabilitas dan arus kas entitas. Selain itu, PSAK 107 diamendemen untuk menambahkan pengaturan keuangan pemasok sebagai contoh dalam persyaratan untuk mengungkapkan informasi tentang paparan entitas terhadap konsentrasi risiko likuiditas.

Amendemen tersebut berisi ketentuan transisi khusus untuk periode pelaporan tahunan pertama di mana Perusahaan menerapkan amendemen tersebut. Berdasarkan ketentuan transisi, suatu entitas tidak diharuskan untuk mengungkapkan:

- informasi komparatif untuk setiap periode pelaporan yang disajikan sebelum awal periode pelaporan tahunan di mana entitas pertama kali menerapkan amendemen tersebut.
- informasi yang diwajibkan oleh PSAK 207:44H(b)(ii)-(iii) pada awal periode pelaporan tahunan di mana entitas pertama kali menerapkan amendemen tersebut.

**2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS
(continued)**

**b. Amendments/Improvements to Standards
Effective in the Current Year (continued)**

enables users of financial statements to understand the risk of the liabilities becoming repayable within twelve months after the reporting period. This would include information about the covenants (including the nature of the covenants and when the entity is required to comply with them), the carrying amount of related liabilities and facts and circumstances, if any, that indicate that the entity may have difficulties complying with the covenants.

- PSAK 207 (Amendment), "Statements of Cash Flows" and PSAK 107 (Amendment), "Financial Instruments: Disclosures": Supplier Finance Arrangements

The amendments add a disclosure objective to PSAK 207 stating that an entity is required to disclose information about its supplier finance arrangements that enables users of financial statements to assess the effects of those arrangements on the entity's liabilities and cash flows. In addition, PSAK 107 is amended to add supplier finance arrangements as an example within the requirements to disclose information about an entity's exposure to concentration of liquidity risk.

The amendments contain specific transition provisions for the first annual reporting period in which the Company applies the amendments. Under the transitional provisions an entity is not required to disclose:

- comparative information for any reporting periods presented before the beginning of the annual reporting period in which the entity first applies those amendments.
- the information otherwise required by PSAK 207:44H(b)(ii)-(iii) as at the beginning of the annual reporting period in which the entity first applies those amendments.

2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI
(lanjutan)

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

- PSAK 116 (Amendemen), "Sewa":
Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa-Balik

Amendemen PSAK 116 menambahkan persyaratan pengukuran selanjutnya untuk transaksi jual dan sewa-balik yang memenuhi persyaratan dalam PSAK 115 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan untuk dicatat sebagai penjualan. Amendemen tersebut mengharuskan penjual-penyewa untuk menentukan 'pembayaran sewa' atau 'pembayaran sewa yang direvisi' sehingga penjual-penyewa tidak mengakui keuntungan atau kerugian yang terkait dengan hak penggunaan yang dimiliki oleh penjual-penyewa, setelah tanggal dimulainya.

Amendemen tersebut tidak mempengaruhi keuntungan atau kerugian yang diakui oleh penjual-penyewa terkait dengan penghentian sebagian atau seluruh sewa. Tanpa persyaratan baru ini, penjual-penyewa bisa mengakui keuntungan atas hak penggunaan yang dimilikinya semata-mata karena pengukuran ulang liabilitas sewa (misalnya, setelah modifikasi sewa atau perubahan jangka waktu sewa) dengan menerapkan persyaratan umum dalam PSAK 116. Hal ini khususnya dapat terjadi dalam sewa-balik yang mencakup pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga.

Sebagai bagian dari amendemen, DSAK-IAI mengubah Contoh Ilustrasi dalam PSAK 116 dan menambahkan contoh baru untuk mengilustrasikan pengukuran selanjutnya atas aset hak-guna dan liabilitas sewa dalam transaksi jual dan sewa-balik dengan pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga. Contoh ilustrasi tersebut juga mengklarifikasi bahwa liabilitas yang timbul dari transaksi jual dan sewa-balik yang memenuhi syarat sebagai penjualan dengan menerapkan PSAK 115 adalah liabilitas sewa.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS
(continued)

b. Amendments/Improvements to Standards
Effective in the Current Year (continued)

- PSAK 116 (Amendment), "Leases": Lease
Liability in a Sale and Leaseback

The amendments to PSAK 116 add subsequent measurement requirements for sale and leaseback transactions that satisfy the requirements in PSAK 115 Revenue from Contracts with Customers to be accounted for as a sale. The amendments require the seller-lessee to determine 'lease payments' or 'revised lease payments' such that the seller-lessee does not recognize a gain or loss that relates to the right of use retained by the seller-lessee, after the commencement date.

The amendments do not affect the gain or loss recognized by the seller-lessee relating to the partial or full termination of a lease. Without these new requirements, a seller-lessee may have recognized a gain on the right of use it retains solely because of a remeasurement of the lease liability (for example, following a lease modification or change in the lease term) applying the general requirements in PSAK 116. This could have been particularly the case in a leaseback that includes variable lease payments that do not depend on an index or rate.

As part of the amendments, the DSAK-IAI amended an Illustrative Example in PSAK 116 and added a new example to illustrate the subsequent measurement of a right-of-use asset and lease liability in a sale and leaseback transaction with variable lease payments that do not depend on an index or rate. The illustrative examples also clarify that the liability that arises from a sale and leaseback transaction that qualifies as a sale applying PSAK 115 is a lease liability.

2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI
(lanjutan)

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

- PSAK 116 (Amendemen), "Sewa":
Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa-Balik
(lanjutan)

Penjual-penyewa menerapkan amendemen secara retrospektif sesuai dengan PSAK 208 terhadap transaksi jual dan sewa-balik yang dilakukan setelah tanggal penerapan awal, yang didefinisikan sebagai awal periode pelaporan tahunan di mana entitas pertama kali menerapkan PSAK 116.

c. Standar dan Amendemen/Penyesuaian
Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum
Diterapkan

Pada tanggal persetujuan laporan keuangan, standar dan amendemen-amendemen atas PSAK yang relevan bagi Perusahaan, yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif, dengan penerapan dini diijinkan, adalah sebagai berikut:

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau
setelah tanggal 1 Januari 2025

- PSAK 117, "Kontrak Asuransi"
- PSAK 117 (Amendemen), "Kontrak Asuransi", Penerapan Awal PSAK 117 dan PSAK 109 - Informasi Komparatif
- PSAK 221 (Amendemen), "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing": Kekurangan Ketertukaran

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau
setelah tanggal 1 Januari 2026

- Amendemen PSAK 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan": Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan
- Penyesuaian Tahunan 2024 terhadap PSAK 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan", PSAK 109, "Instrumen Keuangan", PSAK 110, "Laporan Keuangan Konsolidasian" dan PSAK 207, "Laporan Arus Kas"

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

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS
(continued)

b. Amendments/Improvements to Standards
Effective in the Current Year (continued)

- PSAK 116 (Amendment), "Leases": Lease
Liability in a Sale and Leaseback
(continued)

A seller-lessee applies the amendments retrospectively in accordance with PSAK 208 to sale and leaseback transactions entered into after the date of initial application, which is defined as the beginning of the annual reporting period in which the entity first applied PSAK 116.

c. Standards and Amendments/Improvements
to Standards Issued not yet Adopted

At the date of authorization of these financial statements, the following standards and amendments to PSAK relevant to the Company were issued but not effective, with early application permitted:

Effective for periods beginning on or after
January 1, 2025

- PSAK 117, "Insurance Contracts"
- PSAK 117 (Amendment), "Insurance Contracts", Initial Application of PSAK 117 and PSAK 109 - Comparative Information
- PSAK 221 (Amendment), "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates": Lack of Exchangeability

Effective for periods beginning on or after
January 1, 2026

- Amendments to PSAK 109, "Financial Instruments" and PSAK 107, "Financial Instruments: Disclosure": Classification and Measurement of Financial Instruments
- 2024 Annual Improvements to PSAK 107, "Financial Instruments: Disclosures", PSAK 109, "Financial Instruments", PSAK 110, "Consolidated Financial Statements" and PSAK 207, "Statement of Cash Flows"

As at the issuance date of the financial statements, the effects of adopting these standard and amendments on the financial statements are not known nor reasonably estimable by management.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan Perusahaan disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI") serta peraturan regulator pasar modal untuk entitas yang berada di bawah pengawasannya.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, kecuali bagi penerapan beberapa SAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam Catatan 2, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2024.

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

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

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

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

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

Perusahaan menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar atau jangka pendek/jangka panjang.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Basis of Preparation and Presentation of the Financial Statements

The financial statements of the Company have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations of Financial Accounting Standard ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI") and regulations of capital market regulator for entities under its control.

The accounting policies adopted in the preparation of the financial statements are consistent with those made in the preparation of the Company's financial statements for the year ended December 31, 2023, except for the adoption of several amended SAKs. As disclosed in Note 2, several amended and published accounting standards were adopted effective January 1, 2024.

The Company has prepared the financial statements on the basis that it will continue to operate as a going concern.

The financial statements, except for the statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis using the historical cost basis of accounting, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies for those accounts.

The statement of cash flows is prepared based on the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing, and financing activities.

The presentation currency used in the preparation of the financial statements is the Indonesian Rupiah, which is the Company's functional currency.

b. Current and Non-Current Classification

The Company presents assets and liabilities in the statement of financial position based on current/non-current classification.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

b. Klasifikasi Lancar/Jangka Pendek dan Tidak Lancar/Jangka Panjang (lanjutan)

Suatu aset disajikan lancar bila:

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

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan sebagai jangka pendek bila:

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

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai jangka panjang.

c. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

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

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Perusahaan jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Perusahaan,
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas Perusahaan, atau
 - iii. personil manajemen kunci Perusahaan atau entitas induk Perusahaan.
- b. Suatu entitas berelasi dengan Perusahaan jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. entitas dan Perusahaan adalah anggota dari grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).
 - ii. satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

b. Current and Non-Current Classification (continued)

An asset is current when it is:

- i. expected to be realized or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle,
- ii. held primarily for the purpose of trading,
- iii. expected to be realized within 12 months after the reporting period, or cash or cash equivalent unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.

All other assets are classified as non-current.

A liability is current when it is:

- i. expected to be settled in the normal operating cycle,
- ii. held primarily for the purpose of trading,
- iii. due to be settled within 12 months after the reporting period, or
- iv. there is no unconditional right to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.

All other liabilities are classified as non-current.

c. Transactions with Related Parties

A related party is a person or entity that is related to the Company:

- a. A person or a close member of that person's family is related to the Company if that person:
 - i. has control or joint control over the Company,
 - ii. has significant influence over the Company or,
 - iii. is a member of the key management personnel of the Company or of a parent of the Company.
- b. An entity is related to the Company if any of the following conditions applies:
 - i. the entity and the Company are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
 - ii. one entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

c. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi (lanjutan)

- b. Suatu entitas berelasi dengan Perusahaan jika memenuhi salah satu hal berikut: (lanjutan)
- iii. kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - iv. satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - v. entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Perusahaan atau entitas yang terkait dengan Perusahaan
 - vi. entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a).
 - vii. orang yang diidentifikasi dalam huruf a.(i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
 - viii. entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personel manajemen kunci kepada Perusahaan atau kepada entitas induk dari Perusahaan.

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

d. Instrumen Keuangan

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

Aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui pada laporan posisi keuangan pada saat Perusahaan menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

Klasifikasi

i) Aset keuangan

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

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

c. Transactions with Related Parties (continued)

- b. An entity is related to the Company if any of the following conditions applies: (continued)
- iii. both entities are joint ventures of the same third party.
 - iv. one entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
 - v. the entity is a post-employment defined benefit plan for the benefit of employees of either the Company or an entity related to the Company.
 - vi. the entity is controlled or jointly controlled by a person identified in a).
 - vii. a person identified in a.(i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or of a parent of the entity).
 - viii. the entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the Company or to the parent of the Company.

Significant transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the financial statements.

d. Financial Instruments

A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

Financial assets and financial liabilities are recognized on the statement of financial position when the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Classification

i) Financial assets

Financial assets are classified, at initial recognition, and subsequently measured at (i) amortized cost, (ii) fair value through profit or loss ("FVTPL"), or (iii) fair value through other comprehensive income ("FVTOCI").

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi (lanjutan)

i) Aset keuangan (lanjutan)

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

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual, dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

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

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

Aset keuangan lainnya yang tidak memenuhi persyaratan untuk diklasifikasikan sebagai aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI, diklasifikasikan sebagai diukur pada FTVPL.

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

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL mencakup aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, aset keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal pada FVTPL, atau aset keuangan yang disyaratkan untuk diukur pada nilai wajarnya.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

d. Financial Instruments (continued)

Classification (continued)

i) Financial assets (continued)

The Company measures financial assets at amortized cost if both of the following conditions are met:

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

In order for a financial asset to be classified and measured at amortized cost or FVTOCI, it needs to give rise to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as SPPI testing and it is performed at instrument level.

The Company's business model for managing financial assets refers to how it manages its financial assets in order to generate cash flows. The business model determines whether cash flows will result from collecting contractual cash flows, selling the financial assets, or both.

Other financial assets that do not meet the requirements to be classified as financial assets measured at amortized cost or FVTOCI, are classified as measured at FVTPL.

At initial recognition, the Company can make an irrevocable determination to measure assets that meet the requirements to be measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income at fair value profit or loss, if the determination eliminates or significantly reduces the measurement or recognition inconsistencies (sometimes referred to as "*accounting mismatch*").

Financial assets at FVTPL include financial assets held for trading, financial assets designated upon initial recognition at FVTPL, or financial assets mandatorily required to be measured at fair value.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi (lanjutan)

i) Aset keuangan (lanjutan)

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari kas dan bank, piutang usaha, piutang non-usaha dan aset tidak lancar lainnya yang diklasifikasikan sebagai aset yang diukur dengan biaya diamortisasi, aset pengembangan jangka panjang yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi. Perusahaan tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

ii) Liabilitas keuangan

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

Liabilitas keuangan Perusahaan terdiri dari utang usaha, utang non-usaha, beban akrual, uang pinjaman penyewa, pinjaman bank, bunga bank ditangguhkan, liabilitas sewa, dan utang pembiayaan konsumen diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Perusahaan tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL.

Pengakuan dan Pengukuran

Aset keuangan, kecuali piutang usaha yang diukur sesuai harga transaksi, dan liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan dan liabilitas keuangan ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan, jika diperlukan, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan dan liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi diakui langsung pada laba rugi.

i) Aset keuangan

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

d. Financial Instruments (continued)

Classification (continued)

i) Financial assets (continued)

The Company's financial assets consist of cash on hand and in banks, trade receivables, non-trade receivables and other non current asset classified as financial assets at amortized cost, long-term development assets classified as financial assets at FVTPL. The Company has no financial assets measured at FVTOCI.

ii) Financial liabilities

The Company classifies its financial liabilities, at initial recognition, as: (i) financial liabilities at FVTPL or (ii) financial liabilities measured at amortized cost.

The Company's financial liabilities consist of trade payables, non-trade payables, accrued expenses, tenants' deposits, bank loans, deferred interest payment, lease liability, and consumer financing payables classified as financial liabilities at amortized cost. The Company has no financial liabilities measured at FVTPL.

Recognition and Measurement

Financial assets, except for trade receivables which are measured at transaction price, and financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial assets and financial liabilities are added to or deducted from the fair value of the financial assets and financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial assets or financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in profit or loss.

i) Financial assets

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the marketplace (regular way

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

i) Aset keuangan (lanjutan)

pasar (pembelian yang lazim) diakui padapil tanggal perdagangan, yaitu tanggal Perusahaan berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Semua aset keuangan yang diakui selanjutnya diukur secara keseluruhan pada biaya perolehan yang diamortisasi atau nilai wajar, tergantung pada klasifikasi aset keuangan tersebut sebagai berikut:

- Aset keuangan diukur pada FVTPL

Aset keuangan pada FVTPL diukur pada nilai wajar pada setiap tanggal pelaporan.

- Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi

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

ii) Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan 1) imbalan kontinjen dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, 2) dimiliki untuk diperdagangkan, atau 3) ditetapkan sebagai FVTPL, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan dalam menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan atau liabilitas keuangan dan dalam pengalokasian dan pengakuan pendapatan bunga atau beban bunga pada laporan laba rugi selama periode relevan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

d. Financial Instruments (continued)

Recognition and Measurement (continued)

i) Financial assets (continued)

trades) are recognized on the trade date, i.e., the date that the Company commits to buy or sell the asset.

All recognized financial assets are measured subsequently in their entirety at either amortized cost or fair value, depending on the classification of the financial assets as follows:

- Financial assets at FVTPL

Financial assets at FVTPL are measured at fair value at the end of each reporting period.

- Financial assets at amortized cost

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest method and are subject to impairment. Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

ii) Financial liabilities

Financial liabilities that are not 1) contingent consideration of an acquirer in a business combination, 2) held-fortrading, or 3) designated as at FVTPL, are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Effective Interest Method

Effective interest method is a method used in the calculation of the amortized cost of a financial asset or a financial liability and in the allocation and recognition of the interest income or interest expense in profit or loss over the relevant period.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Metode Suku Bunga Efektif (lanjutan)

Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari aset atau liabilitas keuangan dengan jumlah tercatat bruto aset keuangan atau biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, entitas mengestimasi arus kas ekspektasian dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dari instrumen keuangan tersebut (sebagai contoh, percepatan pelunasan, perpanjangan, opsi beli dan opsi-opsi serupa), tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit ekspektasian. Perhitungan mencakup seluruh fee (imbalan) dan komisi yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lainnya.

Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya dilaporkan 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 dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

Hak saling hapus harus ada pada saat ini dan tidak bersifat kontingen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dapat dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Perusahaan mengakui cadangan untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") atas instrumen keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

d. Financial Instruments (continued)

Effective Interest Method (continued)

The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial asset or financial liability to the gross carrying amount of a financial asset or to the amortized cost of a financial liability. When calculating the effective interest rate, an entity shall estimate the expected cash flows by considering all the contractual terms of the financial instrument (for example, prepayment, extension, call and similar options) but shall not consider the expected credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or discounts.

Offsetting of Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the statement 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.

A right to offset must be available today rather than being contingent on a future event and must be exercisable by any of the counterparties, both in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy.

Impairment of Financial Assets

The Company recognizes an allowance for expected credit losses (ECL) on financial instruments that are measured amortized cost.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian merupakan fungsi dari *probability of default*, *loss given default* (yaitu besarnya kerugian jika terjadi gagal bayar) dan eksposur pada gagal bayar. Penilaian *probability of default* dan *loss given default* berdasarkan data historis yang disesuaikan dengan informasi masa depan. Adapun eksposur atas gagal bayar, untuk aset keuangan, diwakili oleh nilai tercatat bruto aset pada tanggal pelaporan; untuk kontrak jaminan keuangan, eksposur mencakup jumlah yang ditarik pada tanggal pelaporan, ditambah dengan jumlah yang diperkirakan akan ditarik di masa depan sebelum tanggal gagal bayar yang ditentukan berdasarkan tren historis, pemahaman Perusahaan mengenai kebutuhan pembiayaan masa depan yang spesifik dari debiturnya, dan informasi perkiraan masa depan lainnya yang relevan.

ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang tertuang dalam kontrak dan seluruh arus kas yang diharapkan akan diterima Perusahaan, didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan diterima tersebut mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perluasan perbaikan risiko-kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontrak.

ECL diakui dalam dua tahap. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang tidak mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, ECL dilakukan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam 12 bulan ke depan (ECL 12 bulan). Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian dilakukan sepanjang sisa umurnya, terlepas dari waktu terjadinya gagal bayar (ECL sepanjang umurnya).

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

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

d. Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

The measurement of expected credit losses is a function of the probability of default, loss given default (i.e. the magnitude of the loss if there is a default) and the exposure at default. The assessment of the probability of default and loss given default is based on historical data adjusted by forward-looking information. As for the exposure at default, for financial assets, this is represented by the assets' gross carrying amount at the reporting date; for financial guarantee contracts, the exposure includes the amount drawn down as at the reporting date, together with any additional amounts expected to be drawn down in the future by default date determined based on historical trend, the Company's understanding of the specific future financing needs of the debtors, and other relevant forward-looking information.

ECL are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Company expects to receive, discounted at an approximation of the original effective interest rate. The expected cash flows will include cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

ECL are recognized in two stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECL are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure, irrespective of the timing of the default (a lifetime ECL).

Because its trade receivables do not contain significant financing component, the Company applies a simplified approach in calculating ECL. Therefore, the Company does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECL at each reporting date. The Company established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Peningkatan risiko kredit secara signifikan

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Perusahaan membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian, Perusahaan mempertimbangkan baik informasi kuantitatif maupun kualitatif yang wajar dan mendukung, termasuk pengalaman historis dan informasi bersifat perkiraan masa depan, yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan. Informasi masa depan yang dipertimbangkan mencakup prospek masa depan industri di mana debitur Perusahaan beroperasi, yang diperoleh dari laporan ahli ekonomi, analisis keuangan, badan pemerintah, lembaga terkait, dan organisasi serupa lainnya, serta pertimbangan berbagai sumber eksternal aktual dan prakiraan informasi ekonomi yang terkait dengan operasi inti Perusahaan.

Secara khusus, informasi berikut diperhitungkan ketika menilai apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal: (a) indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, (b) wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, (c) kemungkinan bahwa mereka akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan (d) di mana data yang dapat diobservasi mengindikasikan bahwa ada terukur penurunan arus kas estimasi masa mendatang, seperti perubahan tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

Secara khusus, informasi berikut diperhitungkan ketika menilai apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal: (a) indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, (b) wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, (c) kemungkinan bahwa mereka akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan (d) di mana data yang dapat diobservasi mengindikasikan bahwa ada terukur penurunan arus kas estimasi masa mendatang, seperti perubahan tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

d. Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

Significant increase in credit risk

In assessing whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition, the Company compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition. In making this assessment, the Company considers both quantitative and qualitative information that is reasonable and supportable, including historical experience and forward-looking information that is available without undue cost or effort. Forward-looking information considered includes the future prospects of the industries in which the Company's debtors operate, obtained from economic expert reports, financial analysts, governmental bodies, relevant think-tanks and other similar organizations, as well as consideration of various external sources of actual and forecast economic information that relate to the Company's core operations.

In particular, the following information is taken into account when assessing whether credit risk has increased significantly since initial recognition: (a) indications that the debtors or a group of debtors is experiencing significant financial difficulty, (b) default or delinquency in interest or principal payments, (c) the probability that they will enter bankruptcy or other financial reorganization and (d) where observable data indicate that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows, such as changes in arrears or economic conditions that correlate with defaults.

In particular, the following information is taken into account when assessing whether credit risk has increased significantly since initial recognition: (a) indications that the debtors or a group of debtors is experiencing significant financial difficulty, (b) default or delinquency in interest or principal payments, (c) the probability that they will enter bankruptcy or other financial reorganization and (d) where observable data indicate that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows, such as changes in arrears or economic conditions that correlate with defaults.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Peningkatan risiko kredit secara signifikan (lanjutan)

Secara khusus, informasi berikut diperhitungkan ketika menilai apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal: (a) indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, (b) wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, (c) kemungkinan bahwa mereka akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan (d) di mana data yang dapat diobservasi mengindikasikan bahwa ada terukur penurunan arus kas estimasi masa mendatang, seperti perubahan tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

Definisi gagal bayar

Perusahaan menganggap hal-hal berikut ini merupakan peristiwa gagal bayar untuk tujuan manajemen risiko kredit internal karena pengalaman historis menunjukkan bahwa aset keuangan yang memenuhi salah satu kriteria berikut umumnya tidak dapat dipulihkan:

- Ketika terdapat pelanggaran persyaratan keuangan oleh debitur; atau
- Informasi yang dikembangkan secara internal atau diperoleh dari sumber eksternal menunjukkan bahwa debitur kemungkinan tidak akan membayar kreditornya, termasuk Perusahaan, secara penuh (tanpa memperhitungkan jaminan yang dimiliki oleh Perusahaan).

Terlepas dari analisis di atas, Perusahaan menganggap bahwa gagal bayar telah terjadi ketika aset keuangan tertunggak lebih dari 90 hari kecuali jika Perusahaan memiliki informasi yang wajar dan terdukung untuk menunjukkan bahwa kriteria yang lebih panjang lebih tepat.

Aset keuangan memburuk

Aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak buruk pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan tersebut telah terjadi. Bukti bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai termasuk data yang dapat diobservasi tentang peristiwa berikut:

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

d. Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

Significant increase in credit risk (continued)

In particular, the following information is taken into account when assessing whether credit risk has increased significantly since initial recognition: (a) indications that the debtors or a group of debtors is experiencing significant financial difficulty, (b) default or delinquency in interest or principal payments, (c) the probability that they will enter bankruptcy or other financial reorganization and (d) where observable data indicate that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows, such as changes in arrears or economic conditions that correlate with defaults.

Definition of default

The Company considers the following as constituting an event of default for internal credit risk management purposes as historical experience indicates that financial assets that meet either of the following criteria are generally not recoverable:

- *When there is a breach of financial covenants by the debtor; or*
- *Information developed internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay its creditors, including the Company, in full (without taking into account any collateral held by the Company).*

Irrespective of the above analysis, the Company considers that default has occurred when a financial asset is more than 90 days past due unless the Company has reasonable and supportable information to demonstrate that a more lagging default criterion is more appropriate.

Credit-impaired financial assets

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes observable data about the following events:

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Aset keuangan memburuk (lanjutan)

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau peminjam,
- pelanggaran kontrak, seperti peristiwa gagal bayar atau tunggakan,
- pihak pemberi pinjaman, untuk alasan ekonomik atau kontraktual sehubungan dengan kesulitan keuangan yang dialami pihak peminjam, telah memberikan konsesi pada pihak peminjam yang tidak mungkin diberikan jika pihak peminjam tidak mengalami kesulitan tersebut,
- terjadi kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya,
- hilangnya pasar aktif untuk aset keuangan itu akibat kesulitan keuangan, atau
- pembelian atau penerbitan aset keuangan dengan diskon sangat besar yang mencerminkan kerugian kredit yang terjadi.

Penghentian Pengakuan

i) Aset keuangan

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

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

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

d. Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

Credit-impaired financial assets (continued)

- significant financial difficulty of the issuer or the borrower,
- a breach of contract, such as a default or past due event,
- the lender(s) of the borrower, for economic or contractual reasons relating to the borrower's financial difficulty, having granted to the borrower a concession(s) that the lender(s) would not otherwise consider,
- it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization,
- the disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties, or
- the purchase or origination of a financial asset at a deep discount that reflects the incurred credit losses.

Derecognition

i) Financial assets

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

- a. the contractual rights to receive cash flows from the financial asset have expired; or
- b. the Company 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 and either (i) has transferred substantially all the risks and rewards of the financial asset, or (ii) has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the financial asset, but has transferred control of the financial asset.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Penghentian pengakuan (lanjutan)

i) Aset keuangan

Ketika Perusahaan telah mengalihkan hak untuk menerima arus kas dari suatu aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (*pass-through arrangement*), dan secara substansial tidak mengalihkan dan tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, maupun tidak mengalihkan pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Perusahaan terhadap aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali. Dalam hal ini, Perusahaan juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang dialihkan dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dipertahankan Perusahaan.

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laba rugi.

ii) Liabilitas keuangan

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

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru.

Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

d. Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

Derecognition (continued)

i) Financial assets

When the Company has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, and has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset nor transferred control of the asset, the asset is recognized to the extent of the Company's continuing involvement in the asset.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Company could be required to repay. In that case, the Company also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Company has retained.

On derecognition of a financial asset measured at amortized cost, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss.

ii) Financial liabilities

A financial liability is derecognized when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability.

The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing dan Translasi Saldo

Transaksi dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada setiap akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan sesuai dengan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal transaksi perbankan terakhir untuk periode yang bersangkutan, dan laba atau rugi kurs yang timbul, dikreditkan atau dibebankan pada operasi periode yang bersangkutan.

Kurs yang digunakan untuk menjabarkan ke mata uang Rupiah pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, adalah sebagai berikut:

	<u>2024</u>
1 Dolar Amerika Serikat	Rp16.162

f. Pengukuran Nilai Wajar

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

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

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

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

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

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

e. Foreign Currency Transactions and Balances Translation

Transactions involving foreign currencies are recorded in Indonesian Rupiah at the rates of exchange prevailing at the time the transactions are made. At the end of each of the reporting period, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the average of the selling and buying rates of exchange prevailing at the last banking transaction date of the period, as published by Bank Indonesia, and any resulting gains or losses are credited or charged to operations of the current period.

The exchange rates used for translation into Rupiah as at December 31, 2024 and 2023 are as follows:

	<u>2023</u>	
	Rp15.416	1 United States Dollar

f. Fair Value Measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

1. in the principal market for the asset or liability or,
2. in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

The principal or the most advantageous market must be accessible to the Company.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their best economic interest.

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

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)

f. Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)

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

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

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

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

Tim pelaporan keuangan Perusahaan bertanggung-jawab atas penilaian dalam menentukan kebijakan dan prosedur untuk pengukuran nilai wajar berulang, seperti aset tetap, properti investasi dan instrumen keuangan yang diukur pada nilai wajar.

Penilai eksternal terlibat dalam penilaian aset signifikan, terutama aset tetap dan properti investasi. Keterlibatan penilai eksternal ditentukan setiap tahun setelah dibahas dan disetujui oleh Direksi Perusahaan. Kriteria pemilihan termasuk pengetahuan pasar, reputasi, independensi dan kemampuan mematuhi standar profesi. Metode penilaian dan input yang digunakan dibahas dan diputuskan bersama oleh Perusahaan dan penilai eksternal.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

f. Fair Value Measurement (continued)

The Company uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to fair value measurement as a whole:

1. *Level 1 - Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities;*
2. *Level 2 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable;*
3. *Level 3 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.*

For assets and liabilities that are recognized in the financial statements on a recurring basis, the Company determines whether transfers have occurred between levels in the hierarchy by reassessing categorization at the end of each reporting period.

The Company's financial reporting team in charge of valuation determines the policies and procedures for recurring fair value measurement, such as fixed assets, investment properties, and financial instruments measured at fair value.

External valuers are involved in the valuation of significant assets, in particular fixed asset and property investments. Involvement of external valuers is decided upon annually after discussion with and approval by the Company's Board of Directors. Selection criteria include market knowledge, reputation, independence and whether professional standards are maintained. Valuation techniques and inputs to use were discussed and decided by the Company and external valuers.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

f. Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Perusahaan menentukan klasifikasi aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik dan risikonya dan level pada hierarki nilai wajar sebagaimana dijelaskan diatas.

g. Kas dan Bank

Dalam laporan posisi keuangan, kas dan bank terdiri dari saldo kas yang tidak dijamin atau dibatasi penggunaannya dan memiliki risiko perubahan nilai yang tidak signifikan.

Saldo bank yang penggunaannya oleh Perusahaan tunduk pada pembatasan kontrak pihak ketiga dimasukkan sebagai bagian dari kas kecuali pembatasan tersebut mengakibatkan saldo bank tidak lagi memenuhi definisi kas. Jika pembatasan kontraktual untuk penggunaan kas melebihi 12 bulan setelah akhir periode pelaporan, maka jumlah terkait diklasifikasikan sebagai tidak lancar dalam laporan posisi keuangan.

h. Persediaan

Persediaan diakui sebesar nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan dihitung dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang.

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan. Perusahaan menetapkan penyisihan untuk nilai realisasi neto persediaan berdasarkan hasil penelaahan berkala atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan.

Aset Real Estat

Persediaan real estat terdiri dari tanah dalam pengembangan bangunan yang siap dijual (kondotel dan apartemen) dan bangunan yang sedang dikonstruksi dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

f. Fair Value Measurement (continued)

For the purpose of fair value disclosures, the Company has determined classes of assets and liabilities on the basis of the nature, characteristics and risks of the asset or liability and the level of the fair value hierarchy as explained above.

g. Cash on Hand and in Banks

In the statement of financial position, cash on hand and in banks consist of cash balances that are neither pledged as collateral nor restricted in use and are subject to an insignificant risk of changes in value.

Bank balances for which use by the Company is subject to third party contractual restrictions are included as part of cash unless the restrictions result in a bank balance no longer meeting the definition of cash. If the contractual restrictions to use the cash extend beyond 12 months after the end of the reporting period, the related amounts are classified as non-current in the statement of financial position.

h. Inventories

Inventories are valued at the lower of cost and net realizable value. Cost is calculated using weighted average method.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell. The Company provides allowance for net realizable value of inventories based on periodic reviews of the physical conditions and net realizable values of the inventories.

Real Estate Assets

Real estate inventories consists of land under development, buildings ready for sale (condotel and apartments) and building under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)

h. Persediaan (lanjutan)

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

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lain-lain terkait dengan pengembangan dan biaya pinjaman serta dipindahkan ke aset tanah dan bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual. Biaya ditentukan menggunakan metode identifikasi khusus.

i. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan, atau pembuatan aset kualifikasian, yaitu aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama untuk persiapan digunakan sesuai tujuannya atau dijual dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya aset yang bersangkutan.

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

Untuk pinjaman yang tidak dapat diatribusikan secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dikeluarkan untuk memperoleh. Tingkat kapitalisasi dihitung berdasarkan rata-rata tertimbang biaya pinjaman yang dibagi dengan jumlah pinjaman yang tersedia selama periode, selain pinjaman yang secara spesifik diambil untuk tujuan memperoleh suatu aset kualifikasian.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadi. Biaya pinjaman terdiri dari biaya bunga dan biaya lain yang ditanggung oleh Perusahaan sehubungan dengan peminjaman dana.

3. MATERIAL ACCOUNTING
INFORMATION (continued)

h. Inventories (continued)

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the development is completed.

The cost of buildings under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development and borrowing costs, and is transferred to the land and buildings ready for sale account when the development of the land and construction of buildings are completed and ready for sale. Cost is determined using the specific identification method.

i. Borrowing Costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective assets.

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization.

For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined by applying a capitalization rate to the amount expended on the qualifying assets. The capitalization rate is the weighted average of the total borrowing costs applicable to the total borrowings outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.

All other borrowing costs are expensed in the period in which they are incurred. Borrowing costs consist of interest and other costs that the Company incurs in connection with the borrowing of funds.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

i. Biaya Pinjaman (lanjutan)

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

j. Uang Muka dan Biaya Dibayar Di muka

Uang muka dicatat pada saat terjadinya.

Biaya dibayar di muka diamortisasi dan dibebankan pada operasi selama periode manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

k. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar nilai revaluasi, yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi, dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai setelah tanggal revaluasi, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan. Revaluasi dilakukan dengan keteraturan yang cukup reguler untuk memastikan bahwa nilai wajar aset yang direvaluasi tidak berbeda secara material dengan jumlah tercatatnya pada tanggal pelaporan.

Setiap kenaikan revaluasi yang berasal dari revaluasi aktiva tetap dikreditkan ke akun "surplus revaluasi aset tetap" pada penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk pembalikan penurunan revaluasi, atas aset yang sama yang sebelumnya diakui dalam laporan laba rugi, dalam hal ini kenaikan tersebut dikreditkan ke laba rugi sebesar penurunan yang dibebankan sebelumnya. Penurunan jumlah tercatat yang berasal dari revaluasi aktiva tetap dibebankan dalam laporan laba rugi hingga melebihi nilainya, jika ada, yang dicatat dalam surplus revaluasi aset tetap sebelumnya.

Pada saat pelaporan, cadangan revaluasi atas aset yang dijual dipindahkan ke saldo laba.

Selain itu, akumulasi penyusutan pada tanggal revaluasi dieliminasi terhadap nilai tercatat bruto aset dan nilai aset neto disajikan kembali sebesar jumlah revaluasi dari aset tersebut. Pada saat pelepasan, cadangan revaluasi atas aset yang dijual dipindahkan ke saldo laba.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

i. Borrowing Costs (continued)

Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use are in progress and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets are substantially completed for their intended use.

j. Advances and Prepaid Expenses

Advances are recorded as incurred.

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

k. Fixed Assets

Fixed assets are stated at revalued amounts, being fair value at the date of revaluation, less any subsequent accumulated depreciation and subsequent accumulated impairment losses, except for land which is not depreciated. Revaluation is made with sufficient regularity to ensure that the carrying amounts do not differ materially from the determined fair values at the reporting date.

Any revaluation increase arising on the revaluation of fixed assets is credited to the "revaluation surplus on fixed assets" account in ZZother comprehensive income, except to the extent that it reverses a revaluation decrease, for the same asset which was previously recognized in profit or loss, in which case the increase is credited to profit or loss to the extent of the decrease previously charged. A decrease in carrying amount arising on the revaluation of fixed assets is charged to profit or loss to the extent that it exceeds the balance, if any, held in revaluation surplus on fixed assets relating to a previous revaluation of fixed assets.

Upon disposal, any asset revaluation reserves relating to the particular asset being sold is transferred to retained earnings.

In addition, accumulated depreciation as at the revaluation date is eliminated against the gross carrying amount of the asset and the net asset amount is restated to the revalued amount of the asset. Upon disposal, any asset revaluation reserves relating to the particular asset being sold is transferred to retained earnings.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING
INFORMATION (continued)

k. Aset Tetap (lanjutan)

k. Fixed Assets (continued)

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

Depreciation is computed using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets as follows:

	<u>Tahun/Years</u>	
Bangunan dan Prasarana	20	<i>Buildings and facilities</i>
Kendaraan	4-8	<i>Vehicles</i>
Peralatan dan Perlengkapan Kantor	4	<i>Office equipment and supplies</i>
Mesin	4	<i>Machinery</i>

Nilai residu, estimasi umur manfaat dan metode penyusutan ditelaah dan jika perlu disesuaikan pada akhir periode pelaporan.

The assets' residual values, estimated useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if necessary, at the end of the reporting period.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya; bila pergantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Perusahaan dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

The cost of maintenance and repairs is charged to the statement of profit or loss and other comprehensive income when incurred; significant replacement or inspection costs are capitalized when incurred if it is probable that the future economic benefits associated with the asset will flow to the Company and the cost of the asset can be measured reliably.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

Costs associated with the acquisition of legal right of land when the land was first acquired are recognized as part of the cost of land. Costs associated with the extension or renewal of legal right of land are recognized as an intangible asset and amortized over the legal life of the land rights or economic life of the land, whichever is shorter.

Perusahaan menganalisis fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomik yang mendasarinya. Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Perusahaan, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Perusahaan menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK 116, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Perusahaan menerapkan PSAK 216, "Aset Tetap".

The Company analyzes the facts and circumstances for each type of land rights in determining the accounting for each of these land rights so that it can accurately represent an underlying economic event or transaction. If the land rights do not transfer control of the underlying assets to the Company, but gives the rights to use the underlying assets, the Company applies the accounting treatment of these transactions as leases under PSAK 116, "Leases". If land rights are substantially similar to land purchases, the Company applies PSAK 216, "Property, Plant and Equipment".

Aset dalam penyelesaian dicatat sebesar harga perolehan, dikurangi kerugian penurunan nilai yang diakui. Biaya perolehan termasuk biaya profesional dan untuk aset kualifikasian, biaya pinjaman yang dikapitalisasi sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan. Penyusutan aset

Construction in progress are stated at cost, less any recognized impairment loss. Cost includes professional fees and, for qualifying assets, borrowing costs capitalized in accordance with the Company's accounting policy. Depreciation of an asset commences when the assets are

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)

k. Aset Tetap (lanjutan)

dimulai saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya, yaitu pada saat aset tersebut berada pada lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Ketika aset tetap dijual atau dihentikan, biaya perolehan, beban akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai dieliminasi dari akun. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset diakui dalam laporan laba rugi pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

l. Properti Investasi

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

Properti investasi awalnya diukur berdasarkan biayanya, termasuk biaya transaksi yang terkait dan biaya pinjaman yang berlaku.

Setelah pengakuan awal, properti investasi dicatat pada nilai wajar

Properti investasi dalam konstruksi diukur menggunakan nilai wajar jika nilai wajar dianggap dapat diukur secara andal. Properti investasi dalam konstruksi yang nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal, tetapi Perusahaan mengharapkan nilai wajarnya dapat diukur secara andal ketika konstruksi selesai, diukur senilai biaya dikurangi penurunan nilai sampai nilai wajarnya dapat diukur secara andal atau konstruksi diselesaikan - yang mana yang lebih awal.

Terkadang sulit untuk mengukur secara andal nilai wajar dari properti investasi dalam konstruksi. Untuk mengevaluasi apakah nilai wajar dari properti investasi dalam konstruksi dapat diukur secara andal, manajemen mempertimbangkan faktor-faktor berikut, antara lain, provisi dari kontrak konstruksi, tahap penyelesaian, apabila properti standar (umum di pasaran) atau tidak standar, tingkat keandalan arus kas masuk setelah penyelesaian, risiko pengembangan spesifik atas properti, pengalaman terdahulu dengan konstruksi serupa, dan status izin konstruksi.

3. MATERIAL ACCOUNTING
INFORMATION (continued)

k. Fixed Assets (continued)

ready for their intended use, such as when it is in the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

The carrying value of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use. When fixed assets are sold or retired, the cost, accumulated depreciation and any impairment losses are eliminated from the accounts. Any gain or loss arising on derecognition of the assets is charged to profit or loss in the year the assets is derecognized.

l. Investment Properties

Investment properties are properties (land or a building - or part of a building - or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both.

Investment property is measured initially at its cost, including related transaction costs and where applicable borrowing costs.

After initial recognition, investment properties is carried at fair value.

Investment property under construction is measured at fair value if the fair value is considered to be reliably determinable. Investment properties under construction for which the fair value cannot be determined reliably, but for which the Company expects that the fair value of the property will be reliably determinable when construction is completed, are measured at cost less impairment until the fair value becomes reliably determinable or construction is completed - whichever is earlier.

It may sometimes be difficult to determine reliably the fair value of the investment property under construction. In order to evaluate whether the fair value of an investment property under construction can be determined reliably, management considers the following factors, among others, the provisions of the construction contract, the stage of completion, whether the project/property is standard (typical for the market) or non-standard, the level of reliability of cash inflows after completion, and the development risk specific to the property, past experience with similar constructions, and status of construction permits.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)

I. Properti investasi (lanjutan)

Nilai wajar didasarkan kepada harga pasar aktif, disesuaikan, jika perlu, dengan perbedaan alam, lokasi atau kondisi dari asset tersebut. Jika informasi tersebut tidak tersedia, Perusahaan menggunakan metode penilaian alternatif, seperti harga terbaru di pasar yang kurang aktif atau proyeksi arus kas yang didiskontokan. Penilaian dilakukan pada tanggal posisi keuangan oleh penilai ahli dengan kualifikasi yang diakui dan relevan dan memiliki pengalaman terbaru atas lokasi dan kategori dari properti investasi dinilai. Penilaian ini membentuk dasar untuk nilai tercatat pada laporan keuangan.

Perubahan nilai wajar diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Penambahan selanjutnya dikapitalisasi ke nilai tercatat aset hanya ketika ada keuntungan ekonomi di masa yang akan datang dapat dinikmati oleh Perusahaan dari penambahan tersebut dan hal tersebut dapat diukur secara andal. Biaya perbaikan dan perawatan lainnya akan menjadi biaya saat terjadi. Ketika bagian dari properti investasi digantikan, nilai tercatat dari bagian yang digantikan tersebut akan dihapus.

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

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.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

I. Investment properties (continued)

Fair value is based on active market prices, adjusted, if necessary, for differences in the nature, location or condition of the specific asset. If this information is not available, the Company uses alternative valuation methods, such as recent prices on less active markets or discounted cash flow projections. Valuations are performed as at the financial position date by professional valuers who hold recognized and relevant professional qualifications and have recent experience in the location and category of the investment property being valued. These valuations form the basis for the carrying amounts in the financial statements.

Changes in fair values are recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

Subsequent expenditure is capitalized to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Company and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are expensed when incurred. When part of an investment property is replaced, the carrying amount of the replaced part is derecognized.

An investment property should be derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the investment property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

Transfers to investments properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of investment property owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or end of construction or development. Transfers from investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sell.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING
INFORMATION (continued)

m. Sewa

m. Leases

Perusahaan sebagai lessee

The company as lessee

Perusahaan menilai apakah sebuah kontrak mengandung sewa, pada tanggal inepsi kontrak. Perusahaan mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terkait sehubungan dengan seluruh kesepakatan sewa di mana Perusahaan merupakan penyewa, kecuali untuk sewa jangka-pendek (yang didefinisikan sebagai sewa yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa yang aset pendasarnya bernilai-rendah. Untuk sewa-sewa tersebut, Perusahaan mengakui pembayaran sewa sebagai beban operasi secara garis lurus selama masa sewa kecuali dasar sistematis lainnya lebih merepresentasikan pola konsumsi manfaat penyewa dari aset sewa.

The Company assesses whether a contract is or contains a lease, at the inception of the contract. The Company recognizes a right-of-use asset and a corresponding lease liability with respect to all lease arrangements in which it is the lessee, except for short-term leases (defined as leases with a lease term of 12 months or less) and leases of low value assets. For these leases, the Company recognizes the lease payments as an operating expense on a straight-line basis over the term of the lease unless another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased assets are consumed.

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini pembayaran sewa masa depan yang belum dibayarkan pada tanggal permulaan, yang didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika suku bunga ini tidak dapat ditentukan, Perusahaan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental khusus untuk penyewa.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted by using the rate implicit in the lease. If this rate cannot be readily determined, the Company uses the incremental borrowing rate specific to the lessee.

Bunga pinjaman inkremental bergantung pada jangka waktu, mata uang dan tanggal mulai sewa, dan ditentukan berdasarkan serangkaian input, termasuk: tingkat bebas risiko berdasarkan suku bunga obligasi pemerintah; penyesuaian risiko khusus negara; penyesuaian risiko kredit berdasarkan imbal hasil obligasi; dan penyesuaian khusus entitas ketika profil risiko entitas yang melakukan perjanjian sewa berbeda dengan Perusahaan dan sewa tersebut tidak memperoleh manfaat atas jaminan dari Perusahaan.

The incremental borrowing rate depends on the term, currency and start date of the lease and is determined based on a series of inputs including: the risk-free rate based on government bond rates; a country-specific risk adjustment; a credit risk adjustment based on bond yields; and an entity-specific adjustment when the risk profile of the entity that enters into the lease is different to that of the Company and the lease does not benefit from a guarantee from the Company.

Pembayaran sewa yang diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri atas:

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

- pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara-substansi), dikurangi insentif sewa;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dalam jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan

- *fixed lease payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives;*
- *variable lease payments that depend on an index or rate, initially measured using the index or rate at the commencement date;*
- *the amount expected to be payable by the lessee under residual value guarantees;*
- *the exercise price of purchase options, if the lessee is reasonably certain to exercise the options; and*

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

n. Sewa (lanjutan)

Perusahaan sebagai lessee (lanjutan)

Pembayaran sewa yang diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri atas: (lanjutan)

- pembayaran penalti karena penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan penyewa mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa.

Liabilitas sewa disajikan sebagai pos terpisah dalam laporan posisi keuangan.

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

Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara liabilitas dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Perusahaan mengukur kembali liabilitas sewa (dan melakukan penyesuaian terkait terhadap aset hak-guna) jika:

- terdapat perubahan dalam masa sewa atau perubahan dalam penilaian atas eksekusi opsi pembelian, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian,
- terdapat perubahan sewa masa depan sebagai akibat dari perubahan indeks atau perubahan perkiraan pembayaran berdasarkan nilai residual jaminan di mana liabilitas sewa diukur kembali dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto awal (kecuali jika pembayaran sewa berubah karena perubahan suku bunga mengambang, di mana tingkat diskonto revisian digunakan), atau
- kontrak sewa dimodifikasi dan modifikasi sewa tidak dicatat sebagai sewa terpisah, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

n. Leases (continued)

The company as lessee (continued)

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise: (continued)

- *payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the exercise of an option to terminate the lease.*

The lease liability is presented as a separate line in the statement of financial position.

The lease liability is subsequently measured by increasing the carrying amount to reflect the interest on the lease liability (using the effective interest method) and by reducing the carrying amount to reflect the lease payments made.

Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

The Company remeasures the lease liability (and makes a corresponding adjustment to the related right-of-use assets) whenever:

- *the lease term has changed or there is a change in the assessment of the exercise of a purchase option, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate,*
- *the lease payments change due to changes in an index or rate or a change in expected payment under a guaranteed residual value, in which cases the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using the initial discount rate (unless the lease payments change is due to a change in a floating interest rate, in which case a revised discount rate is used); or*
- *a lease contract is modified and the lease modification is not accounted for as a separate lease in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate.*

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

m. Sewa (lanjutan)

m. Leases (continued)

Perusahaan sebagai lessee (lanjutan)

The company as lessee (continued)

Perusahaan tidak melakukan penyesuaian tersebut selama periode yang disajikan.

The Company did not make any such adjustment during the periods presented.

Aset hak-guna terdiri dari pengukuran awal atas liabilitas sewa, pembayaran sewa yang dilakukan pada saat atau sebelum permulaan sewa dan biaya langsung awal. Aset hak-guna selanjutnya diukur sebesar biaya dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai.

The right-of-use assets comprise the initial measurements of the corresponding lease liability, lease payments made at or before the commencement day and any initial direct costs. They are subsequently measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Jika Perusahaan dibebankan kewajiban atas biaya membongkar dan memindahkan aset sewa, merestorasi tempat di mana aset berada atau merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan oleh syarat dan ketentuan sewa, provisi diakui dan diukur sesuai PSAK 237. Biaya tersebut diperhitungkan dalam aset hak-guna terkait, kecuali jika biaya tersebut terjadi untuk memproduksi persediaan.

Whenever the Company incurs an obligation for costs to dismantle and remove a leased asset, restore the site on which it is located or restore the underlying assets to the conditions required by the terms and conditions of the lease, a provision is recognized and measured under PSAK 237. The costs are included in the related right-of-use asset, unless those costs are incurred to produce inventories.

Aset hak-guna disusutkan secara garis lurus selama jangka waktu sewa yang lebih pendek dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

Right-of-use asset is depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful life of the asset, as follows:

	<u>Tahun/Years</u>	
Gedung kantor	2	Office building

Aset hak-guna disajikan sebagai bagian dari "Aset tetap - neto" pada laporan keuangan.

The right-of-use asset is presented as part of "Fixed assets - net" in the financial statements.

Perusahaan menerapkan PSAK 236 untuk menentukan apakah aset hak-guna mengalami penurunan nilai dan mencatat kerugian penurunan nilai yang teridentifikasi sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan penurunan nilai aset non-keuangan.

The Company applies PSAK 236 to determine whether a right-of-use asset is impaired and accounts for any identified impairment loss as described in the impairment of non-financial assets policy.

Perusahaan sebagai lessor

The company as lessor

Perusahaan melakukan perjanjian sewa sebagai pesewa sehubungan dengan properti investasinya.

The Company enters into lease agreements as a lessor with respect to its investment properties.

Sewa di mana Perusahaan sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan tetap berada di tangan perusahaan.

Leases for which the Company is a lessor are classified as operating leases. All the risks and rewards of ownership remain with the company.

Ketika Perusahaan adalah pesewa-antara, Perusahaan mencatat sewa utama dan subsewa sebagai dua kontrak yang terpisah. Subsewa diklasifikasikan sebagai sewa

When the Company is an intermediate lessor, it accounts for the head lease and the sublease as two separate contracts. The sublease is classified as a finance or operating lease by

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

m. Sewa (lanjutan)

Perusahaan sebagai lessor (lanjutan)

pembiayaan atau sewa operasi dengan mengacu pada aset hak-guna yang timbul dari sewa utama.

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

Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan non-sewa, Perusahaan menerapkan PSAK 115 untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

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

Ketika Perusahaan bertindak sebagai lessor, Perusahaan mengklasifikasikan setiap sewanya sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan.

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

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

n. Imbalan Kerja

Liabilitas imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek adalah imbalan kerja yang jatuh tempo dalam jangka waktu dua belas bulan setelah akhir periode pelaporan

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

m. Leases (continued)

The Company as lessor (continued)

reference to the right-of-use asset arising from the head lease.

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the terms of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased assets and recognized on a straight-line basis over the lease term.

When a contract includes lease and non-lease components, the Company applies PSAK 115 to allocate the consideration under the contract to each component.

Rental income from operating leases are recognized on a straight-line basis over the term of the relevant leases. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating leases are added to the carrying amount of the leased assets and recognized on a straight-line basis over the lease term.

When the Company acts as a lessor, the Company classifies each of its leases as either an operating lease or a finance lease.

Amounts due from lessee under finance leases are recorded as receivables at the amount of the Company's net investment in the leases. Finance lease income is allocated to accounting period so as to reflect a constant periodic rate of return on the net investment outstanding in respect of the lessor.

Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognised on a straight-line basis over the lease term.

n. Employee Benefits

Short-term employee benefits liability

Short-term employee benefits are employee benefits which are due for payment within twelve months after the reporting period and recognized

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

n. Imbalan Kerja (lanjutan)

Imbalan Pascakerja Program Imbalan Pasti

dan diakui pada saat pekerja telah memberikan jasa kerjanya. Kewajiban diakui ketika karyawan memberikan jasa kepada Perusahaan dimana semua perubahan pada nilai bawaan dari kewajiban diakui pada laba rugi.

Hak karyawan atas cuti tahunan diakui ketika karyawan mendapat hak. Provisi dibuat untuk liabilitas cuti tahunan akibat jasa yang diserahkan oleh karyawan sampai tanggal periode pelaporan.

Perusahaan mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-Undang No. 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 tahun 2022 Cipta Kerja. Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Perusahaan ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode projected-unit credit dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan yang dibebankan atau dikreditkan diakui dalam penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya untuk mencerminkan aset atau liabilitas pensiun neto yang diakui pada laporan keuangan untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program. Pengukuran kembali diakui sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi.

Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi ketika terjadi amendemen program atau kurtailmen, atau ketika Perusahaan mengakui biaya restrukturisasi terkait atau pesangon, jika lebih dahulu.

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

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

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

n. Employee Benefits (continued)

Defined Benefit Plan

when the employees have rendered this related service. Liabilities are recognized when the employee renders services to the Company where all changes in the carrying amount of the liability are recognized in profit or loss.

Employee entitlements to annual leave are recognized when they accrue to employees. A provision is made for the estimated liability for annual leave as a result of services rendered by employees up to the end of the reporting period.

The Company recognized unfunded employee benefits liability in accordance with Law No. 6 of 2023 concerning the Stipulation of Government Regulation in Lieu of Law No. 2 of 2022 on Job Creation. Pension costs under the Company's defined benefit pension plans are determined by periodic actuarial calculation using the projected-unit-credit method and applying the assumptions on discount rate and annual rate of increase in compensation.

Remeasurement, comprising actuarial gains and losses, is reflected immediately in the statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur in order for the net pension asset or liability recognized in the statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit and surplus. Remeasurement recognized in other comprehensive income is reflected immediately as a separate item under other comprehensive income in equity and will not be reclassified to profit or loss.

Past service cost is recognized in profit or loss when the plan amendment or curtailment occurs, or when the Company recognizes related restructuring costs or termination benefits, if earlier.

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability. Defined benefit costs are categorized as follows:

- *Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses on curtailments and settlements)*
- *Interest expense*
- *Remeasurement*

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

n. Imbalan Kerja (lanjutan)

Imbalan Pascakerja Program Imbalan Pasti
(lanjutan)

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

Kewajiban imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan merupakan deficit.

Pesangon

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

o. Pengakuan pendapatan dan beban

Perusahaan mengakui pendapatan yang berasal dari berbagai sumber:

- Pendapatan sewa;
- Penjualan condotel dan *apartement*;
- Biaya layanan dan biaya pengelolaan lingkungan untuk penyewa;
- Pendapatan dari biaya utilitas;
- Pendapatan parkir; dan
- Pendapatan usaha lainnya

Pendapatan diukur berdasarkan imbalan yang Perusahaan perkirakan menjadi haknya dalam kontrak dengan pelanggan dan tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga. Perusahaan mengakui pendapatan ketika mengalihkan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan.

Pendapatan Sewa

Mengacu pada kebijakan akuntansi sewa di Catatan 3m.

Pembayaran sewa dimuka disajikan sebagai "pendapatan diterima di muka" dan diakui secara proporsional selama masa sewa.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)**

n. Employee Benefits (continued)

Defined Benefit Plan (continued)

The Company presents the first two components of defined benefit costs in profit or loss. Curtailment gains and losses are accounted for as past service costs.

The retirement benefit obligation recognized in the statement of financial position represents the actual deficit.

Termination

A liability for a termination benefit is recognized at the earlier of when the entity can no longer withdraw the offer of the termination benefit and when the entity recognizes any related restructuring costs.

o. Revenue and expenses recognition

The Company recognized revenue from the following major resources:

- Rental income;
- Sale of condotel and *apartement*;
- Service charges and environmental management fee to tenants;
- Revenue from utilities billing;
- Parking fee; and
- Other operating revenues

Revenue is measured based on the consideration to which the Company expects to be entitled in a contract with a customer and excludes amounts collected on behalf of third parties. The Company recognizes revenue when it transfers control of a product or service to a customer.

Rental income

Refer to accounting policy on leases in Note 3m.

Rental paid in advance are presented as "unearned revenues" and recognized proportionally over the lease term.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

o. Pengakuan pendapatan dan beban
(lanjutan)

Penjualan penjualan condotel dan apartement
(lanjutan)

Penjualan penjualan condotel dan apartement

Perusahaan memiliki kontrak untuk menjual dengan satu kewajiban pelaksanaan yang diidentifikasi, yaitu penjualan unit real estat bersama dengan jasa pengalihan hak milik kepada pembeli setelah pembayaran penuh harga kontrak. Perusahaan telah menentukan bahwa hal ini terpenuhi pada saat pengalihan kendali, yang umumnya terjadi ketika unit real estat yang telah selesai diserahkan kepada pelanggan dan pelanggan telah menerima sesuai dengan kontrak penjualan. Jumlah imbalan yang ditunjukkan dalam kontrak untuk menjual adalah tetap dan tidak memiliki pertimbangan variabel.

Penjualan unit real estat dapat mencakup kontrak untuk Unit kondotel dan apartemen. Perusahaan menyimpulkan bahwa terdapat satu kewajiban pelaksanaan dalam masing-masing kontrak ini.

Setelah penyerahan unit real estat yang telah selesai, Perusahaan memberikan garansi 90 hari untuk memperbaiki kerusakan kecil atas unit kondotel dan apartemen yang diserahkan. Hal ini dinilai oleh Perusahaan sebagai jaminan kualitas dan tidak diperlakukan sebagai kewajiban pelaksanaan yang terpisah.

Biaya layanan dan biaya pengelolaan
lingkungan untuk penyewa

Properti investasi yang dimiliki untuk mengakui pendapatan sewa, Perusahaan menyepakati perjanjian sewa sebagai lessor yang termasuk dalam ruang lingkup PSAK 116. Perjanjian ini mencakup layanan tertentu yang ditawarkan kepada penyewa (yaitu pelanggan) termasuk layanan pemeliharaan area umum (seperti pembersihan dan keamanan), serta layanan pendukung lainnya (misalnya layanan penerimaan). Imbalan yang dibebankan kepada penyewa untuk layanan ini termasuk biaya yang dibebankan berdasarkan persentase dari pendapatan sewa atau berdasarkan ukuran luasan unit dan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian sewa dan ditagih secara terpisah.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

o. Revenue and expenses recognition
(continued)

Sale of condotel and apartement (continued)

Sale of condotel and apartement

The Company entered into contracts to sell with one identified performance obligation which is the sale of the real estate unit together with the services to transfer the title to the buyer upon full payment of contract price. The Company has determined that this is satisfied at the point in time when control transfers, which generally occurs when the completed real estate unit is delivered to the customers and the customers have accepted it in accordance with the sales contract. The amount of consideration indicated in the contract to sell is fixed and has no variable consideration.

The sale of real estate unit covers the contract for the condotel and apartement. The Company concluded that there is one performance obligation in each of these contracts.

After the delivery of the completed real estate unit, the Company provides a 90-day warranty to repair minor defects of condotel unit and apartement. This is assessed by the Company as a quality assurance warranty and not treated as a separate performance obligation.

Service charges and environmental
management fee to tenants

Investment property held primarily to earn rental income, the Company enters as a lessor into lease agreements that fall within the scope of PSAK 116. These agreements include certain services offered to tenants (i.e. customers) including common area maintenance services (such as cleaning and security), as well as other support services (e.g. reception services). The consideration charged to tenants for these services includes fees charged based on a percentage of the rental income or by reference to the size of the units and reimbursement of certain expenses incurred. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

o. Pengakuan pendapatan dan beban
(lanjutan)

Biaya layanan dan biaya pengelolaan lingkungan untuk penyewa (lanjutan)

Perusahaan telah menetapkan bahwa layanan ini merupakan komponen non-sewa yang berbeda (dialihkan secara terpisah dari hak yang mendasari penggunaan aset) dan berada dalam ruang lingkup PSAK 115. Perusahaan mengalokasikan pertimbangan kontrak kedalam pemisahan sewa dan pendapatan (non-sewa) komponen atas dasar harga jual relatif yang berdiri sendiri.

Pendapatan dari biaya utilitas

Pendapatan dari biaya utilitas terutama berasal dari listrik dan air yang ditagihkan ke penyewa.

Pertimbangan yang dibebankan kepada penyewa untuk layanan ini termasuk biaya yang dikenakan berdasarkan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian sewa dan ditagih secara terpisah.

Pendapatan parkir

Pendapatan parkir diakui sepanjang masa keanggotaan atau pada saat jasa diberikan.

Perusahaan mengatur pihak ketiga untuk menyediakan layanan tertentu kepada penyewa. Perusahaan menyimpulkan bahwa Perusahaan bertindak sebagai prinsipal dalam hubungannya dengan layanan ini karena Perusahaan mengontrol layanan yang ditentukan sebelum mentransfernya kepada pelanggan. Oleh karena itu, Perusahaan mencatat pendapatan secara bruto.

Pendapatan usaha lainnya

Pendapatan usaha lainnya terutama berasal dari operasional *fitness center* dan *waterpark* serta dari promosi.

Pendapatan dari *fitness center* diakui sepanjang masa keanggotaan pada saat jasa diberikan.

Pendapatan dari *waterpark* dan iklan diakui pada saat jasa diberikan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

o. Revenue and expenses recognition
(continued)

Service charges and environmental management fee to tenants (continued)

The Company has determined that these services constitute distinct non-lease components (transferred separately from the right to use the underlying asset) and are within the scope of PSAK 115. The Company allocates the consideration in the contract to the separate lease and revenue (non-lease) components on a relative stand-alone selling price basis.

Revenue from utilities billing

Revenue from utilities billing are mainly derived from electricity and water billed to tenants.

The consideration charged to tenants for these services includes fees charged based on reimbursement of certain expenses incurred. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced.

Parking fee

Parking fee is recognized over the membership period or at a point in time when the services are provided.

The Company arranges for third parties to provide certain of these services to its tenants. The Company concluded that it acts as a principal in relation to these services as it controls the specified services before transferring them to the customer. Therefore, the Company records revenue on a gross basis.

Other operating revenues

Other operating revenues are mainly derived from the operation of *fitness center* and *waterpark* as well as from promotion.

Revenue from *fitness center* is recognized over the membership period when the services are provided.

Revenue from *waterpark* and promotion is recognized when services are rendered.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

o. Pengakuan pendapatan dan beban
(lanjutan)

Pendapatan usaha lainnya (lanjutan)

Pertimbangan yang dibebankan kepada penyewa untuk layanan ini termasuk biaya yang dikenakan berdasarkan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian sewa dan ditagih secara terpisah.

Liabilitas kontrak diakui jika pembayaran diterima atau pembayaran jatuh tempo (mana yang lebih awal) dari pelanggan sebelum Perusahaan mengalihkan barang atau jasa terkait. Liabilitas kontrak diakui sebagai pendapatan ketika Perusahaan memenuhi kontrak tersebut (yaitu, mengalihkan kendali atas barang dan jasa terkait kepada pelanggan). Liabilitas kontrak disajikan dalam "Uang muka pelanggan" di laporan posisi keuangan.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

p. Pajak Penghasilan

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Beban pajak diakui dalam laporan laba rugi kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui diluar laba atau rugi, baik dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung pada ekuitas.

Pajak Kini

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

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

Bunga dan denda yang timbul dari ketetapan pajak dan kurang bayar atau lebih bayar pajak lainnya disajikan sebagai bagian dari penghasilan atau beban operasi lain karena tidak dianggap sebagai bagian dari beban pajak penghasilan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

o. Revenue and expenses recognition
(continued)

Other operating revenues (continued)

The consideration charged to tenants for these services includes fees charged based on reimbursement of certain expenses incurred. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced.

A contract liability is recognized if a payment is received or a payment is due (whichever is earlier) from a customer before the Company transfers the related goods or services. Contract liabilities are recognized as revenue when the Company performs under the contract (i.e., transfers control of the related goods or services to the customer). Contract liabilities are presented under "Advances from customers" in the statement of financial position.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

p. Income Tax

Income tax expense comprises current and deferred tax. Income tax expense is recognized in profit or loss except to the extent that it relates to items recognized outside profit or loss, either in other comprehensive income or directly in equity.

Current Tax

Current tax expense is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted at end of the reporting period, and is provided based on the estimated taxable income for the year. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation. It establishes provision where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.

Underpayment or overpayment of corporate income tax are presented as part of income tax expense in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

Interests and penalties arising from tax assessments and underpayment or overpayment of other taxes are presented as part of other operating income or expenses since they are not considered as part of the income tax expense.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

p. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Kini (lanjutan)

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

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal apabila terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan memadai untuk mengkompensasi perbedaan temporer dan rugi fiskal. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (selain dari kombinasi bisnis atau transaksi yang tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi.

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

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan, dan mengurangi jumlah tercatat jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

p. Income Tax (continued)

Current Tax (continued)

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received. If the Company files an appeal, the Company considers whether it is probable that a taxation authority will accept the appeal and reflect its effect on the Company's tax obligations.

Deferred Tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences with certain exceptions. Deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and tax losses carry-forward to the extent that it is probable that taxable income will be available in future years against which the deductible temporary differences and tax losses carry-forward can be utilized. Such deferred tax assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arise from the initial recognition (other than in a business combination or transactions that give rise to equal taxable and deductible temporary differences) of assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax laws that have been enacted or substantively enacted at the end of reporting period. The related tax effects of the provisions for and/or reversals of all temporary differences during the year, including the effect of change in tax rates, are credited or charged to current period operations, except to the extent that they relate to items previously charged or credited to other comprehensive income or directly in equity.

The carrying amount of a deferred tax asset is reviewed at each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable income will be available to allow all or part of the benefit of that deferred tax asset to be utilized.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

p. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Tangguhan (lanjutan)

Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap akhir periode pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan memungkinkan aset pajak tangguhan tersedia untuk dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus saat hak yang dapat dipaksakan secara hukum ada untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini, atau aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan berkaitan dengan entitas kena pajak yang sama, atau Perusahaan bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan di mana jumlah signifikan atas liabilitas atau aset pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

q. Pajak Final

Sesuai peraturan perpajakan di Indonesia, pajak final dikenakan atas nilai bruto transaksi, dan tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 212, "Pajak Penghasilan".

r. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

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

Jumlah terpulihkan suatu aset adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau unit penghasil kas dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya, dan ditentukan untuk aset individual, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset atau unit penghasil kas tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi, kecuali aset tersebut disajikan pada jumlah revaluasian, di mana kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai penurunan revaluasi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

p. Income Tax (continued)

Deferred Tax (continued)

Unrecognized deferred tax assets are reassessed at each reporting date and are recognized to the extent that it has become probable that future taxable income will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are offset when a legally enforceable right exists to offset current tax assets against current tax liabilities, or the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to the same taxable entity, or the Company intends to settle its current assets and liabilities on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

q. Final Tax

In accordance with the tax regulation in Indonesia, final tax is applied to the gross value of transactions, even when the parties carrying the transaction suffer losses.

Final tax is scoped out from PSAK 212, "Income Tax".

r. Impairment of Non-financial Assets

The Company assesses at each reporting period whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Company makes an estimate of the asset's recoverable amount.

An asset's recoverable amount is the higher of the asset's or cash-generating unit's fair value less costs to sell and its value in use, and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or groups of assets. Where the carrying amount of an asset or cash-generating unit exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss, unless the relevant asset is carried at revalued amount, in which the impairment loss is treated as a revaluation decrease.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

r. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan
(lanjutan)

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

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

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset dibalik hanya jika terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, kecuali aset yang bersangkutan disajikan pada jumlah revaluasian, dalam hal ini pembalikan kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai kenaikan revaluasi. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

r. Impairment of Non-financial Assets
(continued)

In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the assets. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.

An assessment is made at each annual reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the Company estimates the asset's or cash generating unit's recoverable amount.

A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceeds the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. Reversal of an impairment loss is recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income, unless the relevant asset is carried at a revalued amount, in which case the reversal of the impairment loss is treated as a revaluation increase. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

s. Provisi dan Kontinjensi

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

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi kewajibannya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas (ketika pengaruh nilai waktu uang bersifat material).

Tingkat diskonto yang digunakan untuk menentukan nilai kini adalah tingkat sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar saat ini atas nilai waktu uang dan risiko spesifik terhadap liabilitas. Peningkatan provisi karena berlalunya waktu diakui sebagai beban bunga.

Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomi untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

Aset dan liabilitas kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan. Liabilitas kontinjensi diungkapkan dalam laporan keuangan, kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya yang mewujudkan manfaat ekonomi bersifat kecil. Aset kontinjensi diungkapkan dalam laporan keuangan di mana kemungkinan besar terjadi arus masuk manfaat ekonomi.

t. Dividen

Pembagian dividen kepada pemegang saham Perusahaan diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan dalam periode saat dividen telah disetujui oleh pemegang saham Perusahaan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

s. Provisions and Contingencies

Provisions are recognized when the Company has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Company will be required to settle the obligations, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows (when the effect of time value of money is material).

The discount rate used to determine the present value is a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The increase in the provision due to the passage of time is recognized as interest expense.

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

Contingent assets and liabilities are not recognized in the financial statements. Contingent liabilities are disclosed in the financial statements, unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote. Contingent assets are disclosed in the financial statements where inflow of economic benefits is probable.

t. Dividends

Dividend distributions to the Company's shareholders are recognized as liabilities in the financial statements in the period in which the dividends are approved by the Company's shareholders.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

u. Laba per saham

Jumlah laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode yang bersangkutan.

Laba per saham dilusi dihitung dengan membagi laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan (setelah disesuaikan dengan dampak pajak penghasilan atas bunga dan biaya keuangan lainnya yang terkait dengan instrumen berpotensi saham biasa yang dilutif) dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama periode yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

v. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

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

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
INFORMATION (continued)

u. Earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing net profit for the year attributable to the owners of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share is calculated by dividing the net profit attributable to the owners of the Company (after adjusting for the after-income tax effect of interest and other financing costs associated with dilutive potential ordinary shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year as adjusted for the effects of all dilutive potential ordinary shares.

v. Segment Information

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

An operating segment is a component of an entity:

- a. *that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);*
- b. *whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and*
- c. *for which discrete financial information is available.*

Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of performance is more specifically focused on the category of each product.

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

w. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan informasi tambahan tentang posisi Perusahaan pada periode pelaporan (menyesuaikan peristiwa) tercermin dalam laporan keuangan. Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak menyesuaikan peristiwa, jika ada, diungkapkan ketika material terhadap laporan keuangan.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

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

Pertimbangan

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

Penilaian Model Bisnis

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

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

w. Events after the Reporting Period

Events after the reporting period that provide additional information about the Company's position at the reporting period (adjusting events) are reflected in the financial statements. Events after the reporting period that are not adjusting events, if any, are disclosed when material to the financial statements.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

The preparation of the Company's financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts herein, and the related disclosures, at the end of the reporting period. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.

Judgments

In the process of applying the Company's accounting policies, management has made the following judgments, which have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements:

Business Model Assessment

Classification and measurement of financial assets depends on the results of the SPPI testing and the business model test. The Company determines the business model at a level that reflects how groups of financial assets are managed together to achieve a particular business objective. This assessment includes judgment reflecting all relevant evidence including how the performance of the assets is evaluated and their performance measured, the risks that affect the performance of the assets and how these are managed and how the managers of the assets are compensated. The Company monitors financial assets measured at amortized cost that are derecognized prior to their maturity to understand the reason for their disposal and whether the reasons are consistent with the objective of the business for which the asset was held. Monitoring is part of the Company's continuous assessment of whether the business model for which the remaining financial assets are held continues to be appropriate and if it is not appropriate whether there has been a change in business model and so a prospective change to the classification of those assets. No such changes were required during the periods presented.

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

Pertimbangan (lanjutan)

Pendapatan - Penentuan Kewajiban Pelaksanaan

Sehubungan dengan penjualan properti, Perusahaan menyimpulkan bahwa barang dan jasa yang ditransfer dalam setiap kontrak merupakan kewajiban pelaksanaan tunggal. Secara khusus, barang dan jasa yang dijanjikan dalam kontrak untuk penjualan properti dalam pengembangan terutama mencakup pekerjaan desain, pengadaan bahan dan pengembangan properti. Umumnya, Perusahaan bertanggung jawab atas semua barang dan jasa ini dan manajemen proyek secara keseluruhan. Meskipun barang dan jasa ini mungkin dapat berbeda, Perusahaan mencatatnya sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal karena dalam konteks kontrak tidak berbeda. Perusahaan menggunakan barang dan jasa tersebut sebagai input dan memberikan layanan yang signifikan untuk mengintegrasikannya ke dalam output gabungan, yaitu properti yang telah diselesaikan yang telah diperjanjikan kepada pelanggan.

Sehubungan dengan layanan yang diberikan kepada penyewa properti investasi (seperti layanan kebersihan, keamanan, dan resepsi) sebagai bagian dari perjanjian sewa di mana Perusahaan masuk sebagai lessor, Perusahaan telah menetapkan bahwa yang dijanjikan adalah layanan manajemen properti secara keseluruhan dan layanan yang dilakukan setiap hari berbeda dan pada dasarnya sama. Meskipun aktivitas individu yang merupakan kewajiban pelaksanaan sangat bervariasi sepanjang hari dan dari hari ke hari, sifat dari keseluruhan janji untuk menyediakan layanan manajemen adalah sama dari hari ke hari. Oleh karena itu, Perusahaan telah menyimpulkan bahwa layanan kepada penyewa mewakili serangkaian layanan harian yang secara individual terpenuhi dari waktu ke waktu, dengan menggunakan ukuran kemajuan yang telah berjalan, karena penyewa secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh Perusahaan.

Pendapatan - Waktu Pengakuan Pendapatan untuk Penjualan Kondotel dan Apartemen

Perusahaan telah mengevaluasi waktu pengakuan pendapatan atas penjualan properti berdasarkan analisis atas hak dan kewajiban dibawah persyaratan kontrak dan nasihat hukum dari penasihat hukum Perusahaan.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Judgments (continued)

Revenue - Determination of Performance Obligations

With respect to the sale of property, the Company concluded the goods and services transferred in each contract constitute a single performance obligation. In particular, the promised goods and services in contracts for the sale of property under development mainly include design work, procurement of materials and development of the property. Generally, the Company is responsible for all of these goods and services and the overall management of the project. Although these goods and services are capable of being distinct, the Company accounts for them as a single performance obligation because they are not distinct in the context of the contract. The Company uses those goods and services as inputs and provides a significant service of integrating them into a combined output, i.e. the completed property for which the customer has contracted.

In relation to the services provided to tenants of investment property (such as cleaning, security, and reception services) as part of the lease agreements into which the Company enters as a lessor, the Company has determined that the promise is the overall property management service and that the service performed each day is distinct and substantially the same. Although the individual activities that comprise the performance obligation vary significantly throughout the day and from day to day, the nature of the overall promise to provide management service is the same from day to day. Therefore, the Company has concluded that the services to tenants represent a series of daily services that are individually satisfied over time, using a time-elapsed measure of progress, because tenants simultaneously receive and consumes the benefits provided by the Company.

Revenue - Timing of Revenue Recognition for Sale of Condotel and Apartments

The Company has evaluated the timing of revenue recognition on the sale of property based on a careful analysis of the rights and obligations under the terms of the contract and legal advice from the Company's legal counsel.

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

Pertimbangan (lanjutan)

Pendapatan - Waktu Pengakuan Pendapatan untuk Penjualan Kondotel dan Apartemen (lanjutan)

Perusahaan secara umum menyimpulkan bahwa kontrak yang berkaitan dengan penjualan properti selesai diakui pada saat ketika pengalihan pengendalian. Kontrol umumnya diharapkan dialihkan kepada pelanggan pada saat unit real estat yang telah selesai diserahkan ke pelanggan bersama dengan hak milik yang sah.

Estimasi dan Asumsi

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

Penurunan Nilai Piutang Usaha

Perusahaan menggunakan matriks provisi untuk menghitung ECL piutang usaha. Tingkat provisi didasarkan pada hari lewat jatuh tempo untuk pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola kerugian yang serupa (yaitu, menurut geografi, jenis produk, jenis dan peringkat pelanggan, dan pertanggungjawaban berdasarkan surat kredit dan bentuk asuransi kredit lainnya).

Matriks provisi awalnya didasarkan pada tingkat gagal bayar yang diamati secara historis Perusahaan. Perusahaan akan mengkalibrasi matriks untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi berwawasan ke depan. Misalnya, jika prakiraan kondisi ekonomi (yaitu, produk domestik bruto) diperkirakan akan memburuk selama tahun depan yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah gagal bayar, maka tingkat gagal bayar historis disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, tingkat gagal bayar yang diamati secara historis diperbarui dan perubahan dalam estimasi berwawasan ke depan dianalisis.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Judgments (continued)

Revenue - Timing of Revenue Recognition for Sale of Condotel and Apartments (continued)

The Company has generally concluded that contracts relating to the sale of completed property are recognized at a point in time when control transfers. Control is generally expected to transfer to the customer when the completed real estate unit is delivered to the customer together with the legal title.

Estimates and Assumptions

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

Impairment of Trade Receivables

The Company uses a provision matrix to calculate ECLs for trade receivables. The provision rates are based on days past due for groupings of various customer segments that have similar loss patterns (i.e., by geography, product type, customer type and rating, and coverage by letters of credit and other forms of credit insurance).

The provision matrix is initially based on the Company's historical observed default rates. The Company will calibrate the matrix to adjust the historical credit loss experience with forward-looking information. For instance, if forecast economic conditions (i.e., gross domestic product) are expected to deteriorate over the next year which can lead to an increased number of defaults, the historical default rates are adjusted. At every reporting date, the historical observed default rates are updated and changes in the forward-looking estimates are analyzed.

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penurunan Nilai Piutang Usaha (lanjutan)

Penilaian korelasi antara tingkat gagal bayar yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi, dan ECL adalah estimasi signifikan. Jumlah ECL sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Perusahaan dan prakiraan kondisi ekonomi mungkin tidak mewakili gagal bayar aktual pelanggan di masa depan. Informasi mengenai ECL pada piutang usaha Perusahaan diungkapkan masing-masing dalam Catatan 6.

Revaluasi Aset Tetap dan Nilai Wajar Properti Investasi

Perusahaan properti investasinya pada nilai wajar, dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi. Selain itu, pengukuran tanah, bangunan dan prasarana, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor, dan mesin pada nilai revaluasi dengan perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Perusahaan menggunakan spesialis penilai independen untuk menentukan nilai wajar pada tanggal 31 Desember 2024.

Untuk aset tetap, penilai menggunakan teknik yang didasarkan pada pendekatan pendapatan dengan menggunakan metode arus kas diskonto, pendekatan pasar yang dapat dibandingkan yang mencerminkan harga transaksi terkini untuk properti serupa dan pendekatan biaya yang mencerminkan biaya pelaku pasar untuk membangun aset yang penggunaannya dan umurnya dapat dibandingkan, disesuaikan dengan keusangan untuk bangunan dan prasarana, pendekatan biaya (biaya pengganti baru) untuk peralatan dan perlengkapan kantor dan pendekatan pasar untuk kendaraan.

Untuk properti investasi penilai menggunakan pendekatan pasar yang dapat dibandingkan untuk tanah and pendekatan pasar yang dapat dibandingkan yang mencerminkan harga transaksi terkini untuk properti serupa dan pendekatan biaya yang mencerminkan biaya pelaku pasar untuk membangun aset yang penggunaannya dan umurnya dapat dibandingkan, disesuaikan dengan keusangan.

Asumsi utama yang digunakan untuk menentukan nilai wajar aset tetap dan properti investasi serta nilai tercatatnya dijelaskan lebih lanjut masing-masing pada Catatan 9 dan 10.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimations and Assumptions (continued)

Impairment of Trade Receivables (continued)

The assessment of the correlation between historical observed default rates, forecast economic conditions and ECLs is a significant estimate. The amount of ECLs is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Company's historical credit loss experience and forecast of economic conditions may also not be representative of customer's actual default in the future. The information about the ECLs on the Company's trade receivables is disclosed in Note 6.

Revaluation of Fixed Assets and Fair Value of Investment Properties

The Company carries its investment properties at fair value, with changes in fair value being recognized in profit or loss. In addition, it measures land, buildings and facilities, vehicles, office equipment and supplies, and machinery at revalued amounts with changes in fair value being recognized in other comprehensive income. The Company engaged independent valuation specialists to determine fair values as at December 31, 2024.

For fixed assets, the appraiser uses techniques based on the income approach using discounted cash flows for land, market comparable approach that reflects recent transaction prices for similar properties and cost approach that reflects the cost to a market participant to construct assets of comparable utility and age, adjusted for obsolescences for buildings and facilities, cost approach (new replacement cost) for office equipment and supplies and market comparable approach for vehicle.

For investment properties, appraisers use a market comparable approach for land and market comparable approach that reflects recent transaction prices for similar properties and cost approach that reflects the cost to a market participant to construct assets of comparable utility and age, adjusted for obsolescences for buildings and facilities.

The key assumptions used to determine the fair value of the fixed assets and investment properties and its carrying amounts are further disclosed in Notes 9 and 10, respectively.

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Imbalan Pasca Kerja dan Pensiun

Penentuan utang dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Perusahaan diakui segera pada laporan posisi keuangan dengan debit atau kredit ke penghasilan komprehensif lain dalam periode terjadinya. Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Nilai tercatat liabilitas imbalan kerja diungkapkan pada Catatan 20.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 11.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Masa manfaat setiap aset tetap Perusahaan ditentukan berdasarkan periode kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan beban yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and Assumptions (continued)

Pension and Employee Benefits

The determination of the Company's obligations and cost for pension and employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Company's assumptions are recognized immediately in the statement of financial position with a corresponding debit or credit to other comprehensive income in the period which they occur. While the Company believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Company's actual experiences or significant changes in the Company's assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense. The carrying amount of the employee benefits obligation are disclosed in Note 20.

Income Tax

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Company recognizes liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due. Further details are disclosed in Note 11.

Estimated Useful Lives of Fixed Assets

The costs of fixed assets are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. The useful life of each item of the Company's fixed assets is estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap

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

Nilai tercatat aset tetap diungkapkan dalam Catatan 9.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and Assumptions (continued)

Estimated Useful Lives of Fixed Assets

A change in the estimated useful life of any item of fixed assets would affect the recorded depreciation expense, and decrease in the carrying values of these assets.

The carrying values of fixed assets are disclosed in Note 9.

5. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

5. CASH ON HAND AND IN BANKS

This account consists of:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Kas	38.937.742	31.838.289	Cash on hand
Bank			Cash in banks
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
PT Bank Central Asia Tbk	9.693.839.027	11.154.951.650	PT Bank Central Asia Tbk
PT BPD Kaltim Kaltara	4.296.744.761	3.207.232.563	PT BPD Kaltim Kaltara
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.144.316.086	2.876.613.169	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.611.733.168	661.969.017	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	407.251.213	682.756.653	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	200.157.409	200.433.263	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank Neo Commerce Tbk	144.576.247	5.100.724	PT Bank Neo Commerce Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	101.828.655	103.331.942	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	19.109.203	1.889.340	PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank UOB Indonesia	4.252.149	5.122.149	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1.430.291	980.290	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
Sub-jumlah	<u>18.625.238.209</u>	<u>18.900.380.760</u>	Sub-total
<u>USD</u>			<u>USD</u>
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	39.809.915	39.206.243	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
Jumlah bank	<u>18.665.048.124</u>	<u>18.939.587.003</u>	Total cash in banks
Jumlah	<u>18.703.985.866</u>	<u>18.971.425.292</u>	Total

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, seluruh kas yang tersedia di bank dan ditempatkan pada pihak ketiga dan tidak dijaminan atas pinjaman/kewajiban Perusahaan maupun dibatasi penggunaannya.

As at December 31, 2024 and 2023, all cash in banks were placed with third parties, and were neither pledged as collateral against loans/liabilities of the Company nor restricted in use.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA - NETO

Akun ini terdiri dari:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Berdasarkan sifat			By nature
Sewa	23.145.197.141	17.087.316.375	Rental
Penjualan kondotel dan apartemen	12.310.310.357	13.211.861.882	Sale of condotel and apartments
Air dan listrik	11.809.261.332	12.172.104.920	Water and electricity
Biaya layanan	2.838.445.159	2.117.797.133	Service charge
Lain-lain	317.466.840	707.702.391	Others
Sub-jumlah	50.420.680.829	45.296.782.701	Sub-total
Penyisihan atas kerugian kredit ekspektasian	(4.384.747.768)	(6.991.987.734)	Allowance for expected credit losses
Neto	<u>46.035.933.061</u>	<u>38.304.794.967</u>	Net
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Berdasarkan pihak			By parties
Pihak ketiga	36.273.309.264	35.232.133.271	Third parties
Penyisihan atas kerugian kredit ekspektasian	(4.384.747.768)	(6.991.987.734)	Allowance for expected credit losses
Neto	31.888.561.496	28.240.145.537	Net
Pihak berelasi (Catatan 32)	14.147.371.565	10.064.649.430	Related parties (Note 32)
Piutang usaha - neto	<u>46.035.933.061</u>	<u>38.304.794.967</u>	Trade receivables - net

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, seluruh nilai tercatat piutang usaha berdenominasi Rupiah.

As at December 31, 2024 and 2023, all trade receivables are denominated in Rupiah.

Berikut merupakan pelanggan yang mewakili lebih dari 5% dari jumlah saldo piutang usaha:

Details of customers who represent more than 5% of the total trade receivable balance are as follows:

	<u>2024</u>	
	<u>Rp</u>	<u>Persentase dari piutang usaha/ Percentage to total trade receivables</u>
PT Penta Hotel Balikpapan	7.788.231.560	15,45%
PT Panca Sutji Berkat	2.618.009.078	5,19%
		PT Penta Hotel Balikpapan PT Panca Sutji Berkat

Pada tanggal 31 Desember 2023 tidak terdapat pelanggan yang mewakili lebih dari 5% dari jumlah saldo piutang usaha.

As at December 31, 2023, there were no customers who represent more than 5% of the total balance of trade receivables.

Penyisihan atas ECL untuk piutang usaha telah diukur sejumlah ECL sepanjang umur. ECL pada piutang usaha diestimasi berdasarkan matriks provisi dengan mengacu pada pengalaman gagal bayar debitur masa lalu dan analisis posisi keuangan debitur saat ini, disesuaikan dengan faktor-faktor yang spesifik dari debitur dan kondisi ekonomi umum industri di mana debitur beroperasi.

Allowance for ECLs for trade receivables has been measured at an amount equal to lifetime ECL. The ECL on trade receivables are estimated using a provision matrix by reference to past default experience of the debtor and an analysis of the debtor's current financial position, adjusted for factors that are specific to the debtors and general economic conditions of the industry in which the debtors operate.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA - NETO (lanjutan)

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan.

Tabel berikut merinci profil risiko piutang usaha dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan matriks provisi Perusahaan. Karena pengalaman historis kerugian kredit Perusahaan tidak menunjukkan pola kerugian yang berbeda signifikan untuk segmen pelanggan yang berbeda, ketentuan untuk cadangan kerugian berdasarkan status masa lalu tidak lagi dipisahkan antara basis pelanggan Perusahaan yang berbeda.

6. TRADE RECEIVABLES – NET (continued)

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period.

The following table details the risk profile of trade receivables from contracts with customers based on the Company's provision matrix. As the Company's historical credit loss experience does not show significantly different loss patterns for different customer segments, the provision for loss allowance based on past due status is not further distinguished between the Company's different customer base.

	2024					Jumlah/ Total
	Belum jatuh tempo/ Not past due	< 30 hari/ days	31-60 hari/ days	Jatuh tempo/Past due 61-90 hari/ days	>90 hari/ days	
Tingkat KKE/ECL rate	5,96%	7,64%	17,47%	29,45%	29,45%	
Estimasi jumlah tercatat bruto pada saat gagal bayar/ Estimated total gross carrying amount at default	30.865.763.294	4.608.958.584	3.669.765.732	2.226.705.818	9.049.487.401	50.420.680.829
KKE sepanjang umur/Lifetime expected credit losses	(1.453.634.354)	(255.592.280)	(397.134.840)	(506.740.390)	(1.771.645.904)	(4.384.747.768)
Jumlah/Total						<u>46.035.933.061</u>

	2023					Jumlah/ Total
	Belum jatuh tempo/ Not past due	< 30 hari/ days	31-60 hari/ days	Jatuh tempo/Past due 61-90 hari/ days	> 90 hari/ days	
Tingkat KKE/ECL rate	0,00%	9,76%	20,08%	46,59%	71,70%	
Estimasi jumlah tercatat bruto pada saat gagal bayar/ Estimated total gross carrying amount at default	21.730.430.797	5.957.093.783	2.289.439.612	827.664.127	14.492.154.382	45.296.782.701
KKE sepanjang umur/Lifetime expected credit losses	-	(453.119.451)	(177.193.581)	(314.743.462)	(6.046.931.240)	(6.991.987.734)
Jumlah/Total						<u>38.304.794.967</u>

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut:

Movements in allowance for expected credit losses are as follows:

	2024	2023	
Saldo awal	6.991.987.734	8.076.649.540	Beginning balance
Penambahan tahun berjalan (Catatan 31)	(2.607.239.966)	(1.084.661.806)	Provision during the year (Note 31)
Saldo akhir	<u>4.384.747.768</u>	<u>6.991.987.734</u>	Ending Balance

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan atas ECL tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha.

Management believes that the allowance for ECLs is adequate to cover possible losses on uncollectible trade receivables.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Aset real estat:			<i>Real estate assets:</i>
<u>Siap jual</u>			<i>Ready for sale</i>
Proyek pentapolis (kondotel dan apartemen)	32.566.598.928	42.757.050.549	<i>Pentapolis project (condotel and apartments)</i>
<u>Sedang dikembangkan</u>			<i>Under development</i>
Land	99.977.050.000	99.977.050.000	<i>Land</i>
Apartemen Sapphire	2.062.387.952	-	<i>Sapphire Apartment</i>
Sub-jumlah	<u>102.039.437.952</u>	<u>99.977.050.000</u>	<i>Sub-total</i>
Jumlah aset real estat	134.606.036.880	142.734.100.549	<i>Total real estate assets</i>
Lain-lain	<u>3.001.962.314</u>	<u>1.687.630.163</u>	<i>Others</i>
Jumlah	<u>137.607.999.194</u>	<u>144.421.730.712</u>	Total

Mutasi persediaan bangunan siap untuk dijual (Proyek Pentapolis, Kondotel dan Apartemen) Perusahaan adalah sebagai berikut:

Movements in real estate assets ready for sale (Pentapolis project) are as follows:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Saldo awal	42.757.050.549	78.153.839.940	<i>Beginning balance</i>
Reklasifikasi dari aset tetap dalam pembangunan (Catatan 9)	5.694.945.765	3.673.382.733	<i>Reclassification from fixed assets under construction (Note 9)</i>
Reklasifikasi ke beban pokok pendapatan (Catatan 27)	<u>(15.885.397.386)</u>	<u>(39.070.172.124)</u>	<i>Reclassification to cost of revenues (Note 27)</i>
Saldo akhir	<u>32.566.598.928</u>	<u>42.757.050.549</u>	Ending balance

Semua inventaris aset real estat terletak di *Balikipapan Superblock*.

All real estate asset inventories are located in Balikipapan Superblock.

Tidak terdapat persediaan aset real estat yang dijaminkan untuk pinjaman pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023.

There are no real estate asset inventories pledged as collateral for loans as at December 31, 2024 and 2023.

Persediaan lainnya merupakan persediaan untuk pusat perbelanjaan.

Other inventories represent supplies for the shopping centre.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, persediaan Perusahaan telah diasuransikan terhadap seluruh risiko kerusakan dengan nilai pertanggungan sebesar Rp272.103.873.263. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

As at December 31, 2024 and 2023, the Company's inventories were insured against all risks of damage with total coverage of Rp272,103,873,263. The Company's management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Perusahaan melakukan peninjauan berkala atas jumlah tercatat persediaan untuk memastikan bahwa jumlah tercatatnya tidak melebihi nilai wajar atau nilai realisasi neto.

Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai persediaan, sehingga tidak perlu dibentuk penyisihan berkaitan dengan hal tersebut.

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Rincian uang muka dan biaya dibayar di muka terdiri dari:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
<u>Uang muka</u>			<u>Advances</u>
Kontraktor	60.831.619.715	87.170.542.540	Contractor
Proyek	7.190.176.180	4.832.474.576	Project
Pembelian	1.657.693.774	707.597.005	Purchases
Sub-jumlah	<u>69.679.489.669</u>	<u>92.710.614.121</u>	Sub-total
<u>Biaya dibayar di muka</u>			<u>Prepaid expenses</u>
Asuransi	338.913.546	511.742.645	Insurance
Lainnya	36.923.075	-	Others
Sub-jumlah	<u>375.836.621</u>	<u>511.742.645</u>	Sub-total
Jumlah	<u>70.055.326.290</u>	<u>93.222.356.766</u>	Total
Dikurangi porsi jangka pendek	<u>(2.033.530.395)</u>	<u>(1.219.339.652)</u>	Less current portion
Bagian jangka panjang	<u>68.021.795.895</u>	<u>92.003.017.114</u>	Long-term portion

Uang muka kontraktor

Pada tanggal 17 Oktober 2022, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Sukses Konstruksi Utama ("SKU") terkait dengan pekerjaan proyek pembangunan apartemen 'The Sapphire'. Jangka waktu pelaksanaan proyek keseluruhan adalah 50 (lima puluh) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian. Sampai dengan tanggal pelaporan, proyek tersebut masih dalam proses pelaksanaan.

7. INVENTORIES (continued)

The Company conducts periodic reviews of the carrying amount of inventories to ensure that the carrying amount does not exceed the net realizable value.

The Company's management is of the opinion that there was no indication of decrease in value of inventories.

8. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

Details of advances and prepaid expenses consist of:

Contractor advances

On October 17, 2022, the Company entered into an agreement with PT Sukses Konstruksi Utama ("SKU") related to the works on 'The Sapphire' apartment project. The period of project implementation is 50 (fifty) months from the signing of the agreement. As at the reporting dates, these project is still in progress.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. ASET TETAP - NETO

9. FIXED ASSETS - NET

Rincian dan mutasi aset tetap adalah sebagai berikut:

Details and movements of fixed assets are as follows:

	2024						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Penyesuaian nilai wajar/ Fair value adjustment	Saldo akhir/ Ending balance	
Biaya perolehan atau jumlah revaluasi							At cost or Revalued amount
Kepemilikan langsung							Direct ownership
Hak atas tanah	397.665.660.758	-	-	-	51.170.824.052	448.836.484.810	Landright
Bangunan dan prasarana	199.334.706.731	7.698.746.849	-	(83.950.004.325)	5.775.948.602	128.859.397.857	Buildings and facilities
Kendaraan	5.993.958.699	917.483.615	(105.400.000)	-	(1.590.142.314)	5.215.900.000	Vehicles
Peralatan dan Perlengkapan kantor	18.980.285.909	4.996.886.914	-	-	(7.060.697.223)	16.916.475.600	Office equipment and supplies
Mesin	21.341.585.590	1.345.478.674	-	-	(8.473.054.964)	14.214.009.300	Machinery
Aset tetap dalam pembangunan	52.381.837.746	61.345.839.326	-	(113.486.563.326)	-	241.113.746	Fixed assets under construction
Aset hak-guna							Right-of-use-asset
Bangunan ruang kantor	1.152.871.775	1.023.314.966	(1.152.871.775)	-	-	1.023.314.966	Office space building
Sub-jumlah	696.850.907.208	77.327.750.344	(1.258.271.775)	(197.436.567.651)	39.822.878.153	615.306.696.279	Sub-total
Akumulasi penyusutan							Accumulated depreciation
Kepemilikan langsung							Direct ownership
Bangunan dan prasarana	14.002.213.888	10.005.643.069	-	(7.616.651.435)	(16.391.205.522)	-	Buildings and facilities
Kendaraan	1.162.530.254	872.355.142	(46.675.000)	-	(1.988.210.396)	-	Vehicles
Peralatan dan Perlengkapan kantor	6.279.425.975	5.256.766.973	-	-	(11.536.192.948)	-	Office equipment and supplies
Mesin	5.267.978.845	2.726.780.607	-	-	(7.994.759.452)	-	Machinery
Aset hak-guna							Right-of-use asset
Bangunan ruang kantor	753.757.578	528.863.449	(1.152.871.775)	-	-	129.749.252	Office space building
Jumlah Akumulasi penyusutan	27.465.906.540	19.390.409.240	(1.199.546.775)	(7.616.651.435)	(37.910.368.318)	129.749.252	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	669.385.000.668					615.176.947.027	Net book value
	2023						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance		
Nilai wajar							Fair value
Kepemilikan Langsung							Direct ownership
Hak atas tanah	397.665.660.758	-	-	-	397.665.660.758		Landright
Bangunan dan Prasarana	142.723.211.609	-	-	56.611.495.122	199.334.706.731		Buildings and facilities
Kendaraan	5.237.641.000	924.317.699	(168.000.000)	-	5.993.958.699		Vehicles
Peralatan dan Perlengkapan Kantor	12.698.293.501	6.758.272.908	(476.280.500)	-	18.980.285.909		Office equipment and supplies
Mesin	21.031.958.900	309.626.690	-	-	21.341.585.590		Machinery
Aset tetap Dalam pembangunan	55.865.238.191	70.599.586.318	(1.547.389.830)	(72.535.596.933)	52.381.837.746		Fixed assets under construction
Aset hak-guna							Right-of-use-asset
Bangunan ruang Kantor	1.152.871.775	-	-	-	1.152.871.775		Office space building
Sub-jumlah	636.374.875.734	78.591.803.615	(2.191.670.330)	(15.924.101.811)	696.850.907.208		Sub-total
Akumulasi penyusutan							Accumulated depreciation
Kepemilikan langsung							Direct ownership
Bangunan dan prasarana	5.450.765.930	8.551.447.958	-	-	14.002.213.888		Buildings and facilities
Kendaraan	527.146.260	666.883.994	(31.500.000)	-	1.162.530.254		Vehicles
Peralatan dan Perlengkapan kantor	2.822.668.341	3.634.620.947	(177.863.313)	-	6.279.425.975		Office equipment and supplies
Mesin	2.628.451.741	2.639.527.104	-	-	5.267.978.845		Machinery
Aset hak-guna							Right-of-use asset
Bangunan ruang kantor	160.267.345	593.490.233	-	-	753.757.578		Office space building
Jumlah akumulasi penyusutan	11.589.299.617	16.085.970.236	(209.363.313)	-	27.465.906.540		Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	624.785.576.117				669.385.000.668		Net book value

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Rincian dan mutasi aset tetap adalah sebagai berikut:
(lanjutan)

<u>Aset hak-guna</u>					<u>Right-of-use asset</u>
Bangunan ruang kantor	160.267.345	593.490.233	-	-	Office space building 753.757.578
Jumlah akumulasi penyusutan	11.589.299.617	16.085.970.236	(209.363.313)	-	Total accumulated depreciation 27.465.906.540
Nilai buku neto	624.785.576.117				Net book value 669.385.000.668

Pelepasan aset tetap pada tahun 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Harga perolehan	105.400.000	644.280.500	Acquisition cost
Akumulasi penyusutan	(46.675.000)	(209.363.313)	Accumulated depreciation
Nilai buku neto	58.725.000	434.917.187	Net book value
Penerimaan kas dari pelepasan aset tetap	-	-	Cash proceeds from disposal of fixed assets
Kerugian atas pelepasan aset tetap (Catatan 31)	(58.725.000)	(434.917.187)	Loss on disposal of fixed assets (Note 31)

Pada tahun 2024, Perusahaan mengklasifikasikan aset tetap dalam pembangunan sebesar Rp105.054.791.564 dan bangunan dan prasarana dengan jumlah nilai tercatat bersih sebesar Rp82.702.736.700 yang dipindahkan ke properti investasi untuk proyek Pentapolis (Metropolis Tower) akibat perubahan penggunaan dari condotel menjadi aset sewa.

In 2024, the Company reclassified fixed assets under construction amounting to Rp105,054,791,564 and buildings and facilities with net carrying amount of Rp82,702,736,700 were transferred to investment properties for the Pentapolis (Metropolis Tower) project due change in use as a condotel to a leased asset.

Pada tahun 2024, perusahaan mengklasifikasikan aset tetap dalam pembangunan sebesar Rp2.062.387.952 ke real estat aset - dalam pengembangan untuk proyek *the Sapphire*.

In 2024, the Company reclassified fixed assets under construction amounting to Rp2,062,387,952 to real estate assets - under development for the Sapphire project.

Pada tahun 2024, perusahaan mengklasifikasikan ulang aset tetap dalam pembangunan sebesar Rp6.369.383.810 ke bangunan dan fasilitas untuk bagian aset yang telah selesai.

In 2024, the Company reclassified fixed assets under construction amounting to Rp6,369,383,810 to buildings and facilities for the completed portion of the assets.

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 masing - masing adalah sebesar Rp19.390.409.240 dan Rp16.085.970.236, dicatat sebagai beban umum dan administrasi (Catatan 29).

Depreciation expense for the years ended December 31, 2024 and 2023 amounting to Rp19,390,409,240 and Rp16,085,970,236, respectively, was charged to general and administrative expenses (Note 29).

Aset tetap dalam pembangunan pada tanggal 31 Desember 2024 terdiri dari Metropolis proyek (Pentacity Hotel) yang dibangun di Balikpapan Superblock. Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, aset tetap dalam pembangunan sudah selesai masing-masing sebesar 100% dan 82%.

Fixed assets under construction as at December 31, 2024 mainly comprised of the Metropolis project (Pentacity Hotel) being constructed in Balikpapan Superblock. As at December 31, 2024 and 2023, the fixed assets under construction are 100% and 82% completed, respectively.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada aset tetap dalam pembangunan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar Rp3.865.649.399 dan Rp6.529.993.227.

Borrowing costs capitalized to fixed assets under construction for the years ended December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp3,865,649,399 and Rp6,529,993,227, respectively.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Aset tetap Perusahaan disajikan sebesar nilai revaluasian, yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi, dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai yang terjadi. Pengukuran nilai wajar atas aset tetap Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 berdasarkan pada laporan penilaian yang diterbitkan oleh Toto Suharto & Rekan, penilai independen, yang memiliki kualifikasi yang tepat dan pengalaman terkini dalam pengukuran nilai wajar properti di lokasi yang relevan.

Nilai wajar aset tetap Perusahaan selain aset tetap dalam pembangunan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	Nilai wajar 2024/ Fair value of 2024
Tanah	448.836.484.810
Bangunan dan prasarana	128.859.397.857
Kendaraan	5.215.900.000
Peralatan dan perlengkapan kantor	16.916.475.600
Mesin	14.214.009.300
Jumlah	614.042.267.567
	2024
Nilai tercatat	615.306.696.279
Dikurangi:	
Aset tetap yang tidak direvaluasi	(1.264.428.712)
Nilai wajar	614.042.267.567
Harga perolehan	574.219.389.414
Akumulasi penyusutan	(37.910.368.318)
Nilai buku neto	536.309.021.096
Keuntungan revaluasi aset tetap	77.733.246.471

Nilai wajar tanah ditentukan berdasarkan pendekatan pendapatan dengan menggunakan metode arus kas diskonto, input signifikan termasuk tingkat diskonto dan proyeksi arus kas.

Nilai wajar bangunan dan prasarana ditentukan berdasarkan pendekatan pasar yang dapat dibandingkan yang mencerminkan harga transaksi terkini untuk properti serupa dan pendekatan biaya yang mencerminkan biaya pelaku pasar untuk membangun aset yang penggunaannya dan umurnya dapat dibandingkan, disesuaikan dengan keusangan. Input yang signifikan mencakup estimasi biaya konstruksi dan pengeluaran lain dan faktor penyusutan yang diterapkan terhadap estimasi biaya konstruksi

9. FIXED ASSETS - NET (continued)

The Company's fixed assets are stated at their revalued amounts, being the fair value at the date of revaluation, less any subsequent accumulated depreciation and subsequent accumulated impairment losses. The fair value measurements of the Company's fixed assets as at December 31, 2024 were based on valuation reports issued by Toto Suharto & Rekan, an independent valuer, who have appropriate qualifications and recent experience in the fair value measurement of the properties in the relevant locations.

The fair values of the Company's fixed assets other than fixed assets under construction as at December 31, 2024 are as follows:

Land
Building and facilities
Vehicles
Office equipment and supplies
Machinery
Total
Carrying amount
Less:
Fixed assets not subject to revaluation
Fair value
Acquisition cost
Accumulated depreciation
Net book value
Gain on revaluation of fixed assets

The fair value of the land was determined based on income approach using discounted cash flows, significant inputs includes discount rate and cash flow projection.

The fair value of the buildings and facilities was determined based on the market comparable approach that reflects recent transaction prices for similar properties and cost approach that reflects the cost to a market participant to construct assets of comparable utility and age, adjusted for obsolescences. The significant inputs include the estimated construction costs and other ancillary expenditure and a depreciation factor applied to the estimated construction cost

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Nilai wajar peralatan dan perlengkapan kantor ditentukan berdasarkan pendekatan biaya yaitu biaya pengganti baru.

Nilai wajar kendaraan ditentukan berdasarkan pendekatan pasar yang dapat dibandingkan yang mencerminkan harga transaksi terkini untuk properti serupa.

Tidak ada perubahan teknik penilaian pada tahun berjalan.

Rincian aset tetap Grup yang diukur pada nilai wajar dan informasi hirarki nilai wajar adalah sebagai berikut:

	Level 1	Level 2	Level 3	Nilai wajar pada 31 Desember 2024/Fair value as at December 31, 2024	
Tanah	-	-	448.836.484.810	448.836.484.810	Land
Bangunan dan prasarana	-	47.847.665.000	81.011.732.857	128.859.397.857	Buildings and facilities
Kendaraan	-	5.215.900.000	-	5.215.900.000	Vehicle
Peralatan dan perlengkapan kantor	-	-	16.916.475.600	16.916.475.600	Office equipment and supplies
Mesin	-	-	14.214.009.300	14.214.009.300	Machinery
Jumlah	-	53.063.565.000	560.978.702.567	614.042.267.567	Total

Mesin dengan nilai tercatat masing-masing sebesar Rp241.321.314 dan Rp317.238.931 pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, telah dijaminkan sebagai agunan untuk utang pembiayaan konsumen yang harus dibayar kepada PT KDB Tifa Finance Tbk (Catatan 19).

Hak atas tanah diperoleh berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dapat diperbaharui dengan masa yang akan berakhir antara tahun 2026 sampai 2034. Perusahaan berkeyakinan bahwa hak atas tanah tersebut dapat diperbaharui berdasarkan praktik historis.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, tidak terdapat aset tetap yang dipakai sementara dan aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif dan tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, aset tetap yang telah disusutkan penuh tetapi masih digunakan masing-masing adalah sebesar Rp12.283.650.843 dan Rp10.922.052.671.

Perusahaan telah mengasuransikan seluruh aset tetap terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya sebesar Rp206.434.792.128 dan Rp197.893.629.000 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan untuk seluruh aset tetap tersebut cukup untuk menutupi seluruh kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungjawabkan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat adanya peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai atas aset tetap.

9. FIXED ASSETS - NET (continued)

The fair value of office equipment and supplies was determined based on the cost approach which is the new replacement cost.

The fair value of the vehicle was determined based on the market comparable approach that reflects recent transaction prices for similar properties.

There has been no change to the valuation technique during the year.

Details of the Company's fixed assets measured at fair value and information about the fair value hierarchy are as follows:

Machineries with carrying amount of Rp241,321,314 and Rp317,238,931 as at December 31, 2024 and 2023, respectively, are pledged as collateral for consumer financing payable to PT KDB Tifa Finance Tbk (Catatan 19).

Land rights are held under renewable Building Right Titles ("HGB") which will expire between 2026 and 2034. The Company believes that such land rights can be renewed based on historical practices.

As at December 31, 2024 and 2023, there were no temporarily idle fixed assets and fixed assets terminated from active use but were not classified as available-for-sale.

As at December 31, 2024 and 2023, fixed assets which have been fully depreciated but are still in use amounted to Rp12,283,650,843 and Rp10,922,052,671 respectively.

The Company has insured all of its fixed assets against all risks with a total coverage amounting to Rp206,434,792,128 and Rp197,893,629,000, respectively, as at December 31, 2024 and 2023. The Company's management believes that the insurance coverage is adequate to cover all possible losses on the insured assets.

Management believes that there were no events or changes in circumstances which may indicate impairment of fixed assets.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. PROPERTI INVESTASI

Rincian properti investasi terdiri dari:

10. INVESTMENT PROPERTIES

The movements investment properties are as follows:

		2024						
		<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassification</u>	<u>Penyesuaian nilai wajar/Fair value adjustment</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	
Nilai wajar								Fair value
Akuisisi								Direct
<i>langsung</i>								acquisitions
Tanah	394.967.633.742	-	-	-	64.097.958.720	459.065.592.462		Land
Bangunan dan prasarana	1.125.028.603.278	-	-	182.062.582.508	206.487.420.689	1.513.578.606.475		Buildings and facilities
Jumlah	1.519.996.237.020	-	-	182.062.582.508	270.585.379.418	1.972.644.198.937		Total
		2023						
		<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassification</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>		
Nilai wajar								Fair value
Akuisisi								Direct
<i>langsung</i>								acquisitions
Tanah	394.967.633.742	-	-	-	-	394.967.633.742		Land
Bangunan dan prasarana	1.106.782.763.485	-	-	-	18.245.839.793	1.125.028.603.278		Buildings and facilities
Aset dalam penyelesaian	1.420.330.117	5.089.050.521	(514.259.923)	(5.995.120.715)	-	-		Construction in progress
Jumlah	1.503.170.727.344	5.089.050.521	(514.259.923)	12.250.719.078	1.519.996.237.020			Total

Bangunan dan fasilitas mencakup lift dan eskalator yang terpasang dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari bangunan dan fasilitas tersebut.

Buildings and facilities include elevators and escalators that are attached to and becomes an integral part of buildings and facilities.

Properti investasi merupakan tanah dan bangunan mal *Pentacity* dan *E-Walk* serta ruko dan hotel yang berada dikawasan *Balikipapan Superblock*.

Investment property are land and buildings *Pentacity* and *E-Walk* mall building and shouphouse and hotel in *Balikipapan Superblock* area.

Aset dalam pembangunan pada tanggal 31 Desember 2023 terdiri dari Bangunan Bina Bangsa *School* dan Restoran yang dibangun di *Balikipapan Superblock*. Pada tanggal 31 Desember 2023, aset dalam pembangunan sudah selesai sebesar 100%.

Construction in progress as at December 31, 2023 mainly comprised of the Bina Bangsa School and Restaurant which are being constructed in *Balikipapan Superblock*. As at December 31, 2023, the construction in progress is 100% completed.

Pada tahun 2024, Perusahaan mengklasifikasikan bangunan dan fasilitas sebesar Rp5.694.945.765 ke aset real estat - siap dijual karena adanya perubahan rencana untuk menjual aset tersebut.

In 2024, the Company reclassified buildings and facility amounting to Rp5,694,945,765 were transferred to real estate assets - ready for sale due change in plan to sell the asset.

Tanah dan bangunan dengan nilai tercatat masing-masing sebesar Rp1.972.644.198.937 dan Rp1.519.996.237.020 pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 dijadikan *jaminan* atas utang bank (Catatan 17).

Land and buildings with carrying amount of Rp1,972,644,198,937 and Rp1,519,996,237,020 as at December 31, 2024 and 2023, respectively, were pledged as collateral for bank loans (Note 17).

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2024 didapatkan dengan menggunakan dasar penilaian pada tanggal tersebut oleh *Toto Suharto & Rekan*, penilai independen.

The fair value of the investment properties as of December 31, 2024 has been arrived at on the basis of a valuation carried out at that date by *Toto Suharto & Rekan*, independent valuers.

10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Nilai wajar tanah ditentukan berdasarkan pendekatan pasar yang dapat dibandingkan yang mencerminkan harga transaksi terkini untuk properti serupa.

Nilai wajar bangunan dan prasarana ditentukan berdasarkan pendekatan pasar yang dapat dibandingkan yang mencerminkan harga transaksi terkini untuk properti serupa dan pendekatan biaya yang mencerminkan biaya pelaku pasar untuk membangun aset yang penggunaannya dan umurnya dapat dibandingkan, disesuaikan dengan keusangan. Input yang signifikan mencakup estimasi biaya konstruksi dan pengeluaran lain dan faktor penyusutan yang diterapkan terhadap estimasi biaya konstruksi

Dalam mengestimasi nilai wajar properti investasi, penggunaan tertinggi dan terbaik dari properti investasi adalah penggunaan saat ini. Tidak terdapat perubahan teknik penilaian selama tahun berjalan.

Rincian aset tetap Perusahaan yang diukur pada nilai wajar dan informasi hirarki nilai wajar adalah sebagai berikut:

	Level 1	Level 2	Level 3	Nilai wajar pada 31 Desember 2024/ Fair value as at December 31, 2024	
Tanah	-	459.065.592.462	-	459.065.592.462	Land
Bangunan dan prasarana	-	-	1.513.578.606.475	1.513.578.606.475	Buildings and facilities
Jumlah	-	459.065.592.462	1.513.578.606.475	1.972.644.198.937	Total

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain atas properti investasi selama tahun 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	2024	2023	
Pendapatan sewa	190.938.766.659	157.716.422.630	Rental income
Beban pokok pendapatan	(28.274.713.605)	(24.324.631.593)	Cost of revenue
Keuntungan perubahan nilai wajar	270.585.379.418	-	Gain on changes on fair value

Perusahaan telah mengasuransikan seluruh properti investasi terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya sebesar Rp1.836.027.213.271 dan Rp1.961.308.197.796 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan untuk seluruh aset tetap tersebut cukup untuk menutupi seluruh kemungkinan kerugian atas properti investasi yang dipertanggungan.

10. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

The fair value of the land was determined based on the market comparable approach that reflects recent transaction prices for similar properties.

The fair value of the buildings and facilities was determined based on the market comparable approach that reflects recent transaction prices for similar properties and cost approach that reflects the cost to a market participant to construct assets of comparable utility and age, adjusted for obsolescences. The significant inputs include the estimated construction costs and other ancillary expenditure and a depreciation factor applied to the estimated construction cost

In estimating the fair value of the properties, the highest and the best use of the properties is their current use. There has been no change to the valuation technique during the year.

Details of the Company's fixed assets measured at fair value and information about the fair value hierarchy are as follows:

Amounts recognized in statement of profit or loss and other comprehensive income for investment properties during 2024 and 2023 are as follows:

The Company has insured all of its investment properties against all risks with a total coverage of Rp1,836,027,213,271 and Rp1,961,308,197,796, as at December 31, 2024 and 2023, respectively. The Company's management believes that the insurance coverage is adequate to cover all possible losses on the insured investment properties.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. PERPAJAKAN

11. TAXATION

a. Utang Pajak

a. Taxes Payables

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

The details of taxes payables are as follows:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Pajak penghasilan:			Corporate income taxes:
Pasal 25	24.531.066	20.640.200	Article 25
Pasal 29			Article 29
Tahun 2024	176.333.712	-	Year 2024
Tahun 2023	-	58.507.922	Year 2023
Tahun 2019	-	67.382.750	Year 2019
Pajak lain-lain:			Other taxes:
Pasal 4 (2)	8.825.114.670	8.635.838.239	Article 4 (2)
Pasal 21	328.933.476	999.543.909	Article 21
Pasal 23	82.782.754	1.134.546.075	Article 23
Pajak Pertambahan Nilai	3.192.409.794	3.204.944.909	Value Added Tax
Pajak daerah	14.511.309	21.825.280	Local tax
Jumlah	<u>12.644.616.781</u>	<u>14.143.055.302</u>	Total

b. Beban Pajak Final

b. Final Tax Expense

Beban pajak final sehubungan dengan penjualan ruko dan apartemen, serta penyewaan dan jasa pengelolaan adalah sebagai berikut:

Final tax expense in connection with sale of shophouses and apartments, rental and service charges is as follows:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Beban pajak final yang berasal dari:			Final tax expense from:
Penyewaan dan jasa pengelolaan	26.509.471.869	23.648.947.017	Rental and service charges
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	427.761.881	854.444.444	Transfer of rights over land and/or building
Jumlah	<u>26.937.233.750</u>	<u>24.503.391.461</u>	Total

c. Beban Pajak Penghasilan

c. Income Tax Expense

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak final dan beban pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan taksiran penghasilan kena pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 sebagai berikut:

The reconciliation between profit before final tax expense and income tax expense as presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income for the years ended December 31, 2024 and 2023 is as follows:

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. PERPAJAKAN (lanjutan)

11. TAXATION (continued)

c. Beban Pajak Penghasilan (lanjutan)

c. Income Tax Expense (continued)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Laba sebelum beban pajak final dan beban pajak penghasilan	376.976.952.975	64.396.316.021	<i>Profit before final tax expense and income tax expense</i>
Pendapatan dan beban yang sudah diperhitungkan penghasilan final - neto	<u>(97.793.815.141)</u>	<u>(57.132.334.884)</u>	<i>Profit from income already subjected to final tax - net</i>
Laba sebelum beban pajak penghasilan	279.183.137.834	7.263.981.137	<i>Profit before income tax expense</i>
Beda tetap:			<i>Permanent differences:</i>
Jamuan dan sumbangan	550.612.526	411.214.221	<i>Donation and entertainment</i>
Lain-lain	1.155.318.933	888.278.588	<i>Others</i>
Penyusutan Keuntungan revaluasi asset tetap	(8.234.857.702)	(7.225.415.766)	<i>Depreciation</i>
Sub-jumlah	<u>(270.585.379.418)</u>	<u>-</u>	<i>Gain on revaluation of fixed assets</i>
Taksiran penghasilan kena pajak	<u>2.068.832.173</u>	<u>1.338.058.180</u>	<i>Estimated taxable income</i>
Taksiran penghasilan kena pajak (pembulatan)	<u>2.068.832.000</u>	<u>1.338.058.000</u>	<i>Estimated taxable Income (rounded)</i>
Tarif pajak (22%)	455.143.040	294.372.800	<i>Tax rate (22%)</i>
Dikurangi: Pajak penghasilan dibayar dimuka Pasal 25	<u>(278.809.328)</u>	<u>(235.864.878)</u>	<i>Less: Prepaid taxes Article 25</i>
Taksiran utang pajak penghasilan pasal 29	<u>176.333.712</u>	<u>58.507.922</u>	<i>Estimated income tax payable Article 29</i>

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan dan jumlah yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atas laba sebelum beban pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

The reconciliation between income tax expense and the amounts calculated by applying the effective tax rates to profit before income tax expense is as follows:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif	376.976.952.975	64.396.316.021	<i>Profit before income tax per statement of profit or loss and other comprehensive income</i>
Pendapatan dan beban yang sudah diperhitungkan penghasilan final – neto	<u>(97.793.815.141)</u>	<u>(57.132.334.884)</u>	<i>Profit from income already subjected to final tax - net</i>
Laba sebelum beban pajak penghasilan	279.183.137.834	7.263.981.137	<i>Profit before income tax expense</i>

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Beban Pajak Penghasilan (lanjutan)

Beban pajak penghasilan pada tarif pajak yang berlaku	61.420.290.323
Pengaruh pajak atas beda tetap	(60.965.147.283)
Beban pajak penghasilan	455.143.040

Perhitungan pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 akan menjadi dasar perhitungan dengan Surat Pemberitahuan Tahunan ("SPT") pajak penghasilan yang dilaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

d. Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak

Pada tahun 2023, Perusahaan menerima Surat Tagihan Pajak ("STP") atas Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun pajak 2018 - 2023 sebagai berikut:

Jenis Pajak	Kurang Bayar/ Under Payment	Sanksi/ Charges
Pajak penghasilan:		
Pasal 21	-	1.510.545.555
Pasal 23	-	278.931.862
Pasal 29	-	22.571.253
Pajak Pertambahan Nilai	-	27.818.321
Jumlah	-	1.839.866.991

e. Administrasi

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, Perusahaan melaporkan SPT Tahunan berdasarkan perhitungan sendiri. Otoritas Pajak dapat menilai atau mengubah besarnya liabilitas pajak dalam waktu lima tahun sejak tanggal terutangnya pajak.

Apabila ada kewajiban perpajakan lainnya, akan diselesaikan oleh Perusahaan pada saat jatuh temponya.

11. TAXATION (continued)

c. Income Tax Expense (continued)

1.598.075.850	<i>Income tax expense at applicable tax rate</i>
(1.303.703.050)	<i>Tax effect of permanent differences</i>
294.372.800	Income tax expense

The calculation of income tax expense for the year ended December 31, 2024 will be the basis of the calculation for the Annual Tax Return ("SPT") reported to the Tax Office.

d. Tax Assessment Letters and Tax Collection Letters

In 2023, the Company received Tax Collection Letters ("STP") for Income Tax and Value Added Tax for the 2018 - 2023 fiscal years as follows:

Jumlah/ Total	Telah dibayar di/ Payment in 2023	Tax Type
1.510.545.555	1.510.545.555	Income tax: Article 21
278.931.862	278.931.862	Article 23
22.571.253	22.571.253	Article 29
27.818.321	27.818.321	Value Added Tax
1.839.866.991	1.839.866.991	Total

e. Administration

Based on Indonesian tax regulations, the Company reports its Annual Tax Return based on its own calculations. The Tax Authority can assess or change the amount of tax liabilities within five years from the date the tax became due.

If there are other tax obligations, they will be settled by the Company as they become due.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Akun ini terdiri dari:

	<u>2024</u>
PT Securindo Packtama Indonesia	2.310.692.464
PT Surya Timur Sakti Jatim	931.258.000
PT Mandiri Facility Services	757.361.633
PT Downstream Indonesia	756.558.061
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp500 juta)	<u>4.592.031.334</u>
Jumlah	<u>9.347.901.492</u>

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, semua utang usaha merupakan utang Perusahaan kepada pemasok dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

12. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES

This account consists of:

	<u>2023</u>	
	3.256.672.540	PT Securindo Packtama Indonesia
	-	PT Surya Timur Sakti Jatim
	645.571.931	PT Mandiri Facility Services
	1.550.779.850	PT Downstream Indonesia
	<u>5.389.130.759</u>	Others (each below Rp500 million)
	<u>10.842.155.080</u>	Total

As at December 31, 2024 and 2023, all trade payables are denominated in Rupiah.

13. UTANG NON-USAHA - PIHAK KETIGA

Rincian utang non-usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2024</u>
PT Securindo Packtama Indonesia (SPI)	4.666.666.666
Lain-lain	1.462.290.416
Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>(2.462.290.420)</u>
Bagian jangka panjang	<u>3.666.666.662</u>

Pada tanggal 6 September 2019, Perusahaan memperoleh pinjaman dari SPI sebesar Rp10.000.000.000, yang digunakan untuk merevitalisasi gedung parkir di kawasan Balikpapan Superblock. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 10 Agustus 2029. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 6,25% per tahun. Perusahaan diwajibkan untuk melunasi pinjaman beserta bunganya selama maksimum 10 tahun atau atas kesepakatan para pihak diatur dalam perjanjian untuk melakukan percepatan pembayaran cicilan pokok ditambah bunga.

14. LIABILITAS SEWA

Akun ini terdiri dari:

	<u>2024</u>
PT Batam Mulya Propertindo	910.022.849
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>(498.578.905)</u>
Bagian jangka panjang	<u>411.443.944</u>

13. NON-TRADE PAYABLE - THIRD PARTY

Details of non-trade payable is as follows:

	<u>2023¹⁾</u>	
	5.666.666.666	PT Securindo Packtama Indonesia (SPI)
	64.583.333	Others
	<u>(1.000.000.004)</u>	Less current maturities
	<u>4.666.666.662</u>	Long-term portion

On September 6, 2019, the Company obtained a loan from SPI amounting to Rp10,000,000,000, which was used to revitalize the parking building in the Balikpapan Superblock area. This loan will mature on August 10, 2029. The loan bears interest of 6.25% per annum. The Company is required to repay the loan plus interest for a maximum of 10 years or the parties may accelerate the payment of principal plus interest installments as agreed by both parties.

14. LEASE LIABILITY

This account consists of:

	<u>2023</u>	
	461.428.265	PT Batam Mulya Propertindo
	<u>(461.428.265)</u>	Less current maturities
	<u>-</u>	Long-term portion

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. LIABILITAS SEWA (lanjutan)

Perusahaan menyewa gedung ruang kantor untuk jangka waktu 2 tahun. Sewa termasuk opsi perpanjangan dan pengakhiran. Perusahaan mengevaluasi pada awal masa sewa apakah kemungkinan opsi perpanjangan akan dilaksanakan.

Liabilitas sewa Perusahaan dijamin dengan aset sewaan milik lessor.

Jumlah yang diakui dalam laba rugi adalah sebagai berikut:

	<u>2024</u>
Beban umum dan administrasi - biaya penyusutan	528.863.449
Beban bunga pada liabilitas sewa	95.760.872

Nilai tercatat liabilitas sewa dan mutasi selama periode berjalan adalah sebagai berikut:

	<u>2024</u>
Saldo awal	461.428.265
Penambahan bunga	42.064.619
Penambahan	1.023.314.965
Pembayaran	<u>(616.785.000)</u>
Saldo akhir	910.022.849

Rekonsiliasi antara total pembayaran sewa minimum di masa mendatang pada tanggal laporan posisi keuangan, dengan nilai kininya adalah sebagai berikut:

	<u>2024</u>
Liabilitas sewa - pembayaran sewa minimum	
Tidak lebih dari 1 tahun	574.041.600
Lebih dari 1 tahun dan kurang dari 5 tahun	<u>430.531.200</u>

Jumlah

1.004.572.800

Beban keuangan di masa
depan atas sewa

(94.549.951)

Nilai kini liabilitas sewa

910.022.849

Nilai kini liabilitas sewa adalah
sebagai berikut:

Tidak lebih dari 1 tahun	498.578.905
Lebih dari 1 tahun dan kurang dari 5 tahun	<u>411.443.944</u>

Saldo akhir

910.022.849

14. LEASE LIABILITY (continued)

The Company leases its office space building for a period of 2 years. The lease include extension and termination options. The Company evaluates at the start of the lease term whether it is probable that the extension option will be exercised.

The Company's lease liability is secured by the lessor's leased asset.

The amounts recognized in profit or loss are as follows:

	<u>2023</u>	
	593.490.233	General and administration expenses - depreciation expense
	42.064.618	Interest expense on lease liabilities

The carrying amount of lease liability and the movements during the period are as follows:

	<u>2023</u>	
	1.056.364.596	Beginning balance
	95.760.870	Accretion of interest
	-	Addition
	<u>(690.697.201)</u>	Payment
Saldo akhir	<u>461.428.265</u>	Ending balance

The reconciliation between the total future minimum lease payments at the date of the statement of financial position, with their present value is as follows:

	<u>2023</u>	
Liabilitas sewa - pembayaran sewa minimum		Gross lease liabilities - minimum lease payments
Tidak lebih dari 1 tahun	485.793.000	Not later than 1 year
Lebih dari 1 tahun dan kurang dari 5 tahun	<u>-</u>	Later than 1 year and not later than 5 years

Total

Future finance charges on leases

Present value of lease liabilities

Present value of lease liabilities
is as follows:

461.428.265	Not later than 1 year
<u>-</u>	Later than 1 year and not later than 5 years

Ending balance

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. BEBAN AKRUAL

Akun ini terdiri dari:

	<u>2024</u>
Listrik	3.598.237.954
Jaminan pengembalian	1.060.384.977
Gaji dan tunjangan	343.380.214
Lain-lain	477.630.470
Jumlah	<u>5.479.633.615</u>

15. ACCRUED EXPENSES

This account consists of:

	<u>2023</u>	
	4.052.422.177	Electricity
	7.114.110.176	Guarantee on investment
	463.130.211	Salaries and allowances
	337.087.326	Others
Jumlah	<u>11.966.749.890</u>	Total

16. UANG MUKA PELANGGAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	<u>2024</u>
Uang muka pelanggan	
Kondotel	3.532.269.685
Apartemen	2.754.140.922
Sub-jumlah	6.286.410.607
Pendapatan diterima di muka	
Sewa	65.206.167.029
Jumlah	<u>71.492.577.636</u>

16. ADVANCES FROM CUSTOMERS AND UNEARNED REVENUES

This account consists of:

	<u>2023</u>	
	10.302.584.556	Advances from customers
	956.530.363	Condotel
		Apartment
Sub-jumlah	11.259.114.919	Sub-total
		Unearned revenues
	50.389.959.206	Rent
Jumlah	<u>61.649.074.125</u>	Total

17. UTANG BANK

Akun ini terdiri dari:

	<u>2024</u>
PT BPD Kaltim Kaltara	372.078.629.727
Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(38.575.598.773)
Bagian jangka panjang	<u>333.503.030.954</u>
Bunga bank ditangguhkan	
PT BPD Kaltim Kaltara	232.284.015.631

PT BPD KALTIM KALTARA ("BPD Kaltim Kaltara")

Perusahaan memperoleh 3 (tiga) fasilitas kredit dari BPD Kaltim Kaltara diantaranya:

Perjanjian Kredit No. 51

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 51 tanggal 26 September 2012, dibuat dihadapan Melania Miensye Hambali, S.H., notaris di Balikpapan, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit berupa modal kerja untuk pembangunan kios (area yang akan dijual strata) dalam area mal "Pentacity Shopping Venue" yang berada di dalam addendum Balikpapan Superblock dari BPD Kaltim Kaltara dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp97.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 11,5% per tahun.

17. BANK LOANS

These account consists of:

	<u>2023</u>	
	402.562.705.215	PT BPD Kaltim Kaltara
	(29.484.857.091)	Less current maturities
	373.077.848.124	Long-term portion
		Deferred interest payment
	232.284.015.631	PT BPD Kaltim Kaltara

PT BPD KALTIM KALTARA ("BPD Kaltim Kaltara")

The Company obtained 3 (three) credit facilities from BPD Kaltim Kaltara as follows:

Credit Agreement No. 51

Based on the Deed of Credit Agreement No. 51 dated September 26, 2012, of Melania Miensye Hambali, S.H., notary in Balikpapan, the Company obtained a credit facility in the form of working capital for the construction of a kiosk (area to be sold by strata) in the mall area "Pentacity Shopping Venue" located in Balikpapan Superblock area of BPD Kaltim Kaltara with a maximum facility amount of Rp97,000,000,000 and an interest rate of 11.5% per annum.

17. UTANG BANK (lanjutan)

Perjanjian Kredit No. 51 (lanjutan)

Perusahaan telah melakukan beberapa kali perubahan perjanjian utang bank, perubahan terakhir terkait restrukturisasi pokok berdasarkan restrukturisasi kredit No. 033/PK-51/KI/VIII/2023 tertanggal 30 Agustus 2023 yang digunakan sebagai kredit investasi dengan tingkat suku bunga sebesar 11% per tahun.

Jangka waktu kredit adalah 110 (seratus sepuluh) bulan, terhitung sejak bulan Agustus 2023 sampai dengan September 2032.

Perjanjian Kredit No. 52

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 52 tanggal 26 September 2012, dibuat dihadapan Melania Miensye Hambali, S.H., notaris di Balikpapan, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit berupa modal kerja untuk pembangunan kios (area yang akan dijual strata) dalam area mal "Pentacity Shopping Venue" yang berada di dalam kawasan Balikpapan Superblock dari BPD Kaltim Kaltara dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp176.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 11,5% pertahun.

Perusahaan telah melakukan beberapa kali perubahan perjanjian utang bank, perubahan terakhir terkait restrukturisasi pokok berdasarkan restrukturisasi kredit No. 034/PK-52/KI/VIII/2023 tertanggal 30 Agustus 2023 yang digunakan sebagai kredit investasi dengan tingkat suku bunga sebesar 11% per tahun.

Jangka waktu kredit adalah 110 (seratus sepuluh) bulan, terhitung sejak bulan Agustus 2023 sampai dengan September 2032.

Perjanjian Kredit No. 5

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 5 tanggal 3 Maret 2016, dibuat dihadapan Cathy Megawe, S.H., M.Kn, notaris di Balikpapan, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit untuk proyek Mal E-Walk dan Hotel Grand Jatra yang berada di dalam kawasan Balikpapan Superblock dari BPD Kaltim Kaltara dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp120.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 13% per tahun.

Perusahaan telah melakukan beberapa kali perubahan perjanjian utang bank, perubahan terakhir terkait restrukturisasi pokok berdasarkan restrukturisasi kredit No. 035/PK-05/KI/VIII/2023 tertanggal 30 Agustus 2023 yang digunakan sebagai kredit investasi dengan tingkat suku bunga sebesar 11% per tahun.

17. BANK LOANS (continued)

Credit Agreement No. 51 (continued)

The Company has made several changes to the bank loan agreement, the latest amendment is regarding the principal restructuring based on credit restructuring approval letter No. 033/PK-51/KI/VIII/2023 dated August 30, 2023, which is used as investment credit with an interest rate of 11% per annum.

The loan period is 110 (one hundred and ten) months, starting from August 2023 to September 2032.

Credit Agreement No. 52

Based on the Deed of Credit Agreement No. 52 dated September 26, 2012, of Melania Miensye Hambali, S.H., notary in Balikpapan, the Company obtained a credit facility in the form of working capital for the construction of a kiosk (area to be sold by strata) in the mall area "Pentacity Shopping Venue" located in Balikpapan Superblock area in BPD Kaltim Kaltara with a maximum amount of Rp176,000,000,000 and an interest rate of 11.5% per annum.

The Company has made several changes to the bank loan agreement, the latest amendment is regarding the principal restructuring based on credit restructuring approval letter No. 034/PK-52/KI/VIII/2023 dated August 30, 2023 which is used as investment credit with an interest rate of 11% per annum.

The loan period is 110 (one hundred and ten) months, starting from August 2023 to September 2032.

Credit Agreement No. 5

Based on the Deed of Credit Agreement No. 5 date March 3, 2016, of Cathy Megawe, S.H., M.Kn, notary in Balikpapan, the Company obtained credit facilities for the E-Walk Mall and Grand Jatra Hotel projects located within the Balikpapan Superblock area in BPD Kaltim Kaltara with a maximum amount of Rp120,000,000,000 and an interest rate of 13% per year.

The Company has made several changes to the bank loan agreement, the latest amendment is regarding the principal restructuring based on credit restructuring approval letter No. 035/PK-05/KI/VIII/2023 dated August 30, 2023 which is used as investment credit with an interest rate of 11% per annum.

17. UTANG BANK (lanjutan)

Perjanjian Kredit No. 5 (lanjutan)

Jangka waktu kredit adalah 110 (seratus sepuluh) bulan, terhitung sejak bulan Agustus 2023 sampai dengan September 2032.

Berdasarkan perjanjian kredit No. 51, 52 dan 5, jaminan dan pengikatan atas pemberian fasilitas kredit investasi oleh BPD Kaltim Kaltara adalah sebagai berikut:

- Sebidang tanah SHGB No. 5776 seluas 25.015 meter persegi;
- Sebidang tanah SHGB No. 4928 Seluas 12.223 meter persegi;
- Seluruh piutang penjualan dan sewa senilai Rp365.000.000.000 yang telah dilakukan Perikatan *Fiduciaire Eigendom Overdracht* ("FEO") notaris;
- Arus kas atas penerimaan dari bisnis *existing* Perusahaan (*excess cash* dari *inflow* E-Walk dan Hotel Jatra Balikpapan). Jaminan atas *cost deficiency* senilai Rp125.000.000.000 yang telah dilakukan FEO Notaris.

Perusahaan memiliki *negative covenant* atas 3 (tiga) fasilitas kredit dari BPD Kaltim Kaltara dimana tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari bank, Perusahaan dilarang:

1. Merubah susunan pengurus Perusahaan,
2. Melakukan RUPS yang isinya merubah sifat atau luas lingkup usaha Perusahaan,
3. Melakukan perubahan modal saham/penjualan saham/ pengalihan saham/menjaminkan saham Perusahaan,
4. Mengadakan merger dengan perusahaan lain, akuisisi dan penjualan/melepaskan atas aset Perusahaan dan melakukan *go public/initial public offering* (IPO),
5. Merubah bentuk status hukum Perusahaan dan merubah anggaran dasar Perusahaan,
6. Melunasi/membayar utang kepada pemegang saham/utang persero dan utang afiliasi,
7. Mengikat diri sebagai penjamin, menjamin harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain,
8. Melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham Perusahaan,
9. Melakukan investasi lain diluar usaha yang memiliki hubungan dengan usaha yang dijalankan,
10. Mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit (membubarkan Perusahaan atau minta dinyatakan pailit),

17. BANK LOANS (continued)

Credit Agreement No. 5 (continued)

The loan period is 110 (one hundred and ten) months, starting from August 2023 to September 2032.

Based on credit agreement No. 51, 52 and 5, the guarantee and commitment to the provision of investment credit by BPD Kaltim Kaltara are as follows:

- A plot of land with SHGB No. 5776 covering an area of 25,015 square meters;
- A plot of land with SHGB No. 4928 covering an area of 12,223 square meters;
- All sales and lease receivables amounting to Rp365,000,000,000 based on notarized *Fiduciaire Eigendom Overdracht* ("FEO") Agreement;
- Cash flow from receipts from existing Company business (*excess cash* from E-Walk inflow and Hotel Jatra Balikpapan). Guarantee for cost deficiency worth Rp125,000,000,000 which has been carried out by the notarized FEO.

The Company has negative covenants on the 3 (three) credit facilities from BPD Kaltim Kaltara where without the knowledge and written approval of the bank, the Company is prohibited to:

1. Change the composition of the Company's management,
2. Conduct an annual shareholder meeting whose contents change the nature or scope of the Company's business,
3. Making changes to share capital/ selling shares/transferring shares/pledging the Company's shares,
4. Conducting mergers with other companies, acquisitions and sale/disposal of Company assets and conduct initial public offering (IPO),
5. Changing the legal status of the Company and changing the articles of association of the Company,
6. Pay off/pay debts to shareholders/ shareholders' debts and affiliated debts,
7. Bind as guarantor, guarantee assets in any form and purpose to other parties,
8. Distributing dividends to the Company's shareholders,
9. Make other investments outside the business that has a relationship with the business being carried out,
10. Submit an application for a declaration of bankruptcy to the commercial court to declare bankruptcy (disband the Company or ask to be declared bankrupt),

17. UTANG BANK (lanjutan)

Perjanjian Kredit No. 5 (lanjutan)

11. Mendapat pinjaman dari pihak manapun tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari pihak bank.
12. Melunasi/membayar utang kepada pemegang saham/utang persero dan utang afiliasi,
13. Mengikat diri sebagai penjamin, menjamin harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain,
14. Melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham Perusahaan,
15. Melakukan investasi lain diluar usaha yang memiliki hubungan dengan usaha yang dijalankan,
16. Mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit (membubarkan Perusahaan atau minta dinyatakan pailit),
17. Mendapat pinjaman dari pihak manapun tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari pihak bank.

Pada 31 Desember 2024 dan 2023, Perusahaan telah memenuhi *negative covenant* diatas.

Beban bunga pada tahun 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp40.424.893.810 dan Rp43.318.390.433.

17. BANK LOANS (continued)

Credit Agreement No. 5 (continued)

11. Get a loan from any party without the knowledge and written approval of the bank.
12. Pay off/pay debts to shareholders/ shareholders' debts and affiliated debts,
13. Bind as guarantor, guarantee assets in any form and purpose to other parties,
14. Distributing dividends to the Company's shareholders,
15. Make other investments outside the business that has a relationship with the business being carried out,
16. Submit an application for a declaration of bankruptcy to the commercial court to declare bankruptcy (disband the Company or ask to be declared bankrupt),
17. Get a loan from any party without the knowledge and written approval of the bank.

As at December 31, 2024 and 2023, the Company has complied with the above *negative covenants*.

Interest expense in 2024 and 2023 amounted to Rp40,424,893,810 and Rp43,318,390,433, respectively.

18. UANG JAMINAN PENYEWA

Akun ini terdiri dari:

	2024	2023	
Sewa kios	10.469.972.686	8.338.047.038	Rental kiosk
Fit out kios	627.500.000	679.727.654	Fit out kiosk
Listrik dan telepon	449.000.000	744.784.378	Electricity and telephone
Lain-lain	335.816.813	581.810.809	Others
Jumlah jangka pendek	11.882.289.499	10.344.369.879	Total current
Sewa kios - jangka panjang	23.560.198.481	21.684.814.768	Rent kiosk - long term
Jumlah	35.442.487.980	32.029.184.647	Total

Seluruh uang jaminan penyewa dalam mata uang Rupiah.

18. TENANTS' DEPOSITS

This account consists of:

All tenants' deposits are denominated in Rupiah.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

19. CONSUMER FINANCING PAYABLES

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	2024	2023	
PT Toyota Astra Financial Services	623.062.494	581.860.000	PT Toyota Astra Financial Services
PT Mitsui Leasing Capital Indonesia	262.153.273	473.915.000	PT Mitsui Leasing Capital Indonesia
PT Suzuki Finance Indonesia	213.776.108	-	PT Suzuki Finance Indonesia
PT BCA Finance	35.865.694	245.699.800	PT BCA Finance
PT KDB Tifa Finance Tbk	-	4.002.855.000	PT KDB Tifa Finance Tbk
PT Astra Sedaya Finance	-	123.900.000	PT Astra Sedaya Finance
PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk	-	18.816.000	PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk
Jumlah	1.134.857.569	5.447.045.800	Total
Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(594.810.398)	(3.964.051.600)	Less current maturities
Bagian jangka panjang	540.047.171	1.482.994.200	Long-term portion

Perusahaan memperoleh pembiayaan sebagai berikut:

The Company obtained financing as follows:

<u>Perjanjian/Agreement</u>					
<u>Nomor/Number</u>	<u>Tanggal/Date</u>	<u>Tujuan/Purpose</u>	<u>Total fasilitas/ Total facility</u>	<u>Tgl jatuh tempo/ Maturity date</u>	<u>Bunga per tahun/ Interest rate per annum</u>
<u>PT KDB TIFA FINANCE Tbk</u>					
KLLS181100340	19 Desember 2018/ December 19, 2018	Pembelian peralatan/ Purchase of equipment	5.956.239.212	25 Maret 2025/ March 25, 2025	15,5%
KLLS181100330	19 Desember 2018/ December 19, 2018	Pembelian peralatan/ Purchase of equipment	2.179.321.373	25 Maret 2025/ March 25, 2025	15,5%
<u>PT ASTRA SEDAYA FINANCE</u>					
01600701002130140	22 November 2021/ November 22, 2021	Pembelian kendaraan/ Purchase of vehicle	380.201.932	22 Oktober 2024/ October 22, 2024	6,45%
<u>PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Tbk</u>					
080323112831	24 Juni 2023/ June 24, 2023	Pembelian kendaraan/ Purchase of vehicle	21.003.440	24 November 2024/ October 22, 2024	22,02%
<u>PT BCA FINANCE</u>					
1372005690-PK-001	25 April 2022/ April 25, 2022	Pembelian kendaraan/ Purchase of vehicle	399.301.300	25 Maret 2025/ March 25, 2025	6,50%
1032006480-PK-007	26 Agustus 2022/ August 26, 2022	Pembelian kendaraan/ Purchase of vehicle	196.000.000	26 Juli 2024/ July 26, 2024	6,50%
<u>PT TOYOTA ASTRA FINANCIAL SERVICES</u>					
2215450293	26 September 2022/ September 26, 2022	Pembelian kendaraan/ Purchase of vehicle	227.231.510	26 September 2025/ September 26, 2025	6,90%
231910094963	22 Januari 2024/ January 22, 2024	Pembelian kendaraan/ Purchase of vehicle	429.480.000	22 Desember 2026/ December 22, 2026	6,85%
231910094247	8 Januari 2024/ January 8, 2024	Pembelian kendaraan/ Purchase of vehicle	435.556.080	8 Desember 2026/ December 8, 2026	8,95%

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN (lanjutan)

Perusahaan memperoleh pembiayaan sebagai berikut: (lanjutan)

<u>Perjanjian/Agreement</u>					<u>Bunga per tahun/ Interest rate per annum</u>
<u>Nomor/Number</u>	<u>Tanggal/Date</u>	<u>Tujuan/Purpose</u>	<u>Total fasilitas/ Total facility</u>	<u>Tgl jatuh tempo/ Maturity date</u>	
PT MITSUI LEASING CAPITAL INDONESIA					
512330588	26 September 2023/ September 26, 2023	Pembelian kendaraan/ Purchase of vehicle	216.904.000	26 Agustus 2026/ August 26, 2026	8,50%
512330543	27 Oktober 2023/ October 27, 2023	Pembelian kendaraan/ Purchase of vehicle	209.137.000	27 September 2026/ September 27, 2026	7,00%
PT SUZUKI FINANCE INDONESIA					
152034000042	1 March 2024/ March 1, 2024	Pembelian kendaraan/ Purchase of vehicle	286.800.009	1 Februari 2027/ February 1, 2027	6,85%

Perusahaan wajib untuk mendapatkan persetujuan tertulis dari Pihak PT KDB Tifa Finance Tbk jika terjadi perubahan pada susunan pemegang saham dan/atau susunan Dewan komisaris dan Direksi.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan telah melunasi seluruh hutang pembiayaan konsumen kepada PT KDB Tifa Finance Tbk.

19. CONSUMER FINANCING PAYABLES (continued)

The Company obtained financing as follows: (continued)

The Company has obligation to get the written approval from PT KDB Tifa Finance Tbk if there is a changes in the composition of shareholders and/or Board of Commissioners and Directors.

As at December 31, 2024, the Company has paid off all of its all consumer financing payables to PT KDB Tifa Finance Tbk.

20. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Akun ini terdiri dari:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
<u>Liabilitas jangka pendek</u>			<u>Short-term liability</u>
Imbalan kerja karyawan dari PKWT	268.141.176	-	Employee benefit of PKWT
<u>Liabilitas jangka panjang</u>			<u>Long-term liabilities</u>
Liabilitas imbalan kerja Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	28.316.126.638 (3.276.652.900)	28.802.297.045 (767.213.815)	Post-employment benefits Less current maturities
Bagian jangka panjang	25.039.473.738	28.035.083.230	Non-current portion

Liabilitas Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek adalah imbalan kerja karyawan kontrak ("PKWT") yang berasal dari penerapan PP No. 35 Tahun 2021 mengenai "Perjanjian Kerja Waktu Tertentu".

Pada tahun 2024 dan 2023, beban imbalan kerja terkait PKWT masing-masing sebesar Rp268.141.176 dan nihil termasuk dalam beban pokok pendapatan (Catatan 27).

20. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES

This account consists of:

Short-term Liabilities

The employee benefits on contractual employees ("PKWT") resulted from the application of PP No. 35 Year 2021 regarding "Work Agreement for Specific Time."

In 2024 and 2023, employee benefit expense related to PKWT amounting to Rp268,141,176 and nil was included in cost of revenue, respectively (Note 27).

20. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

20. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)

Liabilitas Jangka Panjang

Long-term Liabilities

Perusahaan menyediakan imbalan pasti berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan yang ditentukan berdasarkan masa kerja dan gaji karyawan.

The Company provides defined benefits required under the Labor Law determined based on years of service and salaries of the employees.

Program imbalan pasti mengakibatkan eksposur Perusahaan terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga, risiko harapan hidup dan risiko gaji.

The defined benefit plan typically exposes the Company to actuarial risks such as: interest rate risk, longevity risk and salary risk.

a. Risiko tingkat bunga

a. Interest rate risk

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

A decrease in the bond interest rate will increase the plan liability.

b. Risiko harapan hidup

b. Longevity risk

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

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the best estimate of the mortality of plan participants both during and after their employment. An increase in the life expectancy of the plan participants will increase the plan's liability.

c. Risiko gaji

c. Salary risk

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

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

Perhitungan imbalan pasca kerja dihitung oleh aktuaris independen KKA Marcel Prydarshi Soepeno. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuaris adalah sebagai berikut:

The cost of providing post-employment benefits is calculated by independent actuary, KKA Marcel Prydarshi Soepeno. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Tingkat diskonto	7,1%	6,9%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	5,0%	8,0%	Salary increment rate
Tingkat kematian	TMI-IV	TMI-IV	Mortality rate
Tingkat cacat	5% dari/of TMI IV	5% dari/of TMI IV	Disability rate
Usia pensiun normal	55 Tahun/ Years	57 Tahun/ Years	Normal retirement age

Beban imbalan pasti yang diakui di penghasilan komprehensif adalah sebagai berikut:

Amounts recognized in comprehensive income in respect of the defined benefit plans are as follows:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Biaya jasa:			Service cost:
Biaya jasa kini	607.009.800	999.784.754	Current service cost
Beban bunga neto	1.987.358.496	1.961.819.668	Interest expense
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	<u>2.594.368.296</u>	<u>2.961.604.422</u>	Components of defined benefit costs recognized in profit or loss

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

20. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)

Liabilitas Jangka Panjang (lanjutan)

Long-term Liabilities (continued)

Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - neto:			<i>Remeasurement on the net defined benefit liability:</i>
Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	(2.073.427.291)	10.947.325	<i>Actuarial gains arising from changes in financial assumptions</i>
Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	(796.341.229)	4.999.402	<i>Actuarial gains arising from experience adjustments</i>
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(2.869.768.520)	15.946.727	<i>Components of defined benefit costs recognized in other comprehensive income</i>
Jumlah	(275.400.224)	2.977.551.149	Total

Beban imbalan kerja diakui pada beban umum dan administrasi (Catatan 29).

Employee benefit expense included in general and administrative expenses (Note 29).

Liabilitas Perusahaan sehubungan dengan program pensiun imbalan pasti yang termasuk dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

The amounts included in the statement of financial position arising from the Company's obligation in respect of the defined benefits plans are as follows:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Nilai kini kewajiban yang tidak didanai	28.316.126.638	28.802.297.045	<i>Present value of unfunded obligation</i>
Mutasi nilai kini kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:			
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Saldo awal	28.802.297.045	26.511.076.598	<i>Beginning balance</i>
Biaya jasa kini	607.009.800	999.748.754	<i>Current service cost</i>
Biaya bunga	1.987.358.496	1.961.819.668	<i>Interest expense</i>
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	(2.869.768.520)	15.946.727	<i>Remeasurement of post-employment benefit liabilities</i>
Pembayaran pesangon	(210.770.183)	(686.294.702)	<i>Benefits paid</i>
Jumlah	28.316.126.638	28.802.297.045	Total

Analisis sensitivitas kuantitatif untuk asumsi yang signifikan adalah sebagai berikut:

The quantitative sensitivity analysis for significant assumptions are as follows:

	<u>2024</u>		<u>2023</u>		
	<u>1% kenaikan/ increase</u>	<u>1% penurunan/ decrease</u>	<u>1% kenaikan/ increase</u>	<u>1% penurunan/ decrease</u>	
Tingkat diskonto	(157.719.989)	180.277.283	(2.536.362.865)	2.927.293.177	<i>Discount rate</i>
Tingkat kenaikan gaji masa depan	195.837.524	(173.041.372)	3.707.635.691	(3.208.615.842)	<i>Salary increment rate</i>

Analisis sensitivitas di atas ditentukan berdasarkan perubahan wajar yang mungkin terjadi pada masing-

The sensitivity analyses above have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Liabilitas Jangka Panjang (lanjutan)

masing asumsi yang terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan asumsi lainnya konstan.

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

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

Metode dan asumsi yang digunakan dalam menyiapkan analisis sensitivitas tidak berubah dari periode sebelumnya.

Rincian jatuh tempo liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	2024
Dalam jangka waktu 12 bulan	3.276.652.900
Antara 1 tahun dan 5 tahun	9.205.138.074
Antara 5 tahun dan 10 tahun	19.625.003.242
Lebih dari 10 tahun	64.016.467.915
Jumlah	96.123.262.131

Durasi rata-rata dari kewajiban imbalan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah 15,43 tahun dan nil.

21. MODAL SAHAM

Rincian pemegang saham Perusahaan dan kepemilikan sahamnya adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham/ Shareholders	Jumlah Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Total Shares Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Total
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	39,85%	100.000.000.000
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	39,85%	100.000.000.000
Glory Venture Capital Ltd	1.312.116.139	5,23%	13.121.161.390
Masyarakat/Public	3.779.766.236	15,07%	37.797.662.360
Jumlah/ Total	25.091.882.375	100,00%	250.918.823.750

20. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)

Long-term Liabilities (continued)

the reporting period, while holding all other assumptions constant.

The sensitivity analysis presented above may not be representative of the actual change in the defined benefit obligation as it is unlikely that the change in assumptions would occur in isolation of one another as some of the assumptions may be correlated.

Furthermore, in presenting the above sensitivity analysis, the present value of the defined benefit obligation has been calculated using the projected unit credit method at the end of the reporting period, which is the same as that applied in calculating the defined benefit obligation liability recognized in the statement of financial position.

The methods and assumptions used in preparing the sensitivity analysis did not change compared to the previous period.

The details of maturity profile of post-employment benefits liability as at December 31, 2024 and 2023 are as follows:

	2024	
	767.213.815	Within the next 12 months
	2.967.232.066	Between 1 year to 5 years
	16.083.094.604	Between 5 years to 10 years
	159.637.154.241	More than 10 years
Total	179.454.694.726	

The average duration of the benefit obligation at December 31, 2024 and 2023 is 15.43 years and nil, respectively.

21. SHARE CAPITAL

The details of the Company's shareholders and their shareholdings are as follows:

21. MODAL SAHAM (lanjutan)

21. SHARE CAPITAL (continued)

Perubahan jumlah saham beredar adalah sebagai berikut:

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

	Jumlah saham/ Number of shares	
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	25.091.713.397	<i>Balance as at December 31, 2022</i>
Penambahan modal saham dari pelaksanaan Waran Seri I	168.978	<i>Additional shares from exercise of Warrants Series I</i>
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023	25.091.882.375	Balance as at December 31, 2023

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham No. 251 tanggal 28 Juni 2022 dari Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., Mkn., Notaris di Jakarta, para pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk mengubah nilai nominal saham dari sebesar Rp1.000.000 per saham menjadi sebesar Rp10 per saham. Akta tersebut telah diterima dan dicatat oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan No. AHU-0044607.AH.01.02 tanggal 29 Juni 2022.

Based on Circular Resolution of Shareholders No. 251 dated June 28, 2022 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notary in Jakarta, the shareholders of the Company agreed to change the par value of share capital from Rp1,000,000 per share to Rp10 per share. This deed was received and noted by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0044607.AH.01.02 dated June 29, 2022.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Perseroan No. 179 tanggal 18 Juli 2022 dengan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., para pemegang saham menyetujui untuk mengeluarkan dari portepel Perseroan sebanyak 5.091.713.397 saham baru dengan rincian sebagai berikut:

Based on the Circular Decision of the Company's shareholders No. 179 dated July 18, 2022 of Notary Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., the shareholders agreed to issue from the Company's portfolio 5,091,713,397 new shares with the following details:

- a. Sebanyak 2.750.000.000 saham baru untuk ditawarkan kepada masyarakat melalui penawaran umum perdana saham.
- b. Sebanyak 2.341.713.397 saham baru diterbitkan atas konversi pinjaman lainnya bersamaan dengan penawaran umum perdana saham.

- a. A total of 2,750,000,000 new shares to be offered to the public through an initial public offering.
- b. A total of 2,341,713,397 new shares were issued upon the conversion of other loans to align with the initial public offering of shares.

Pada tanggal 8 November 2022, Perusahaan telah menyelesaikan penawaran umum perdana atas 2.750.000.000 saham kepada publik beserta konversi pinjaman lainnya sebanyak 2.341.713.397 saham.

On November 8, 2022, the Company completed its initial public offering of 2,750,000,000 shares to the public along with the conversion of other loans of 2,341,713,397 shares.

Glory Venture Capital Ltd.

Glory Venture Capital Ltd.

Pada tanggal 25 November 2020, Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman yang memiliki opsi konversi dengan Glory Venture Capital Ltd. Tingkat suku bunga yang dikenakan sebesar 3% per tahun. Jatuh tempo pinjaman dan opsi konversi selama 1 (satu) tahun. Pinjaman tersebut bernilai maksimum Rp150.000.000.000.

On November 25, 2020, the Company entered into a loan agreement with conversion options with Glory Venture Capital Ltd. The interest rate charged is 3% per annum. Loan maturity and conversion option is for 1 (one) year. The loan has a maximum value of Rp150,000,000,000.

Pada tanggal 17 November 2021, Perusahaan dan Glory Venture Capital Ltd sepakat untuk melakukan addendum mengenai jangka waktu perjanjian, yaitu 1 (satu) tahun sejak tanggal addendum dan pinjaman tersebut harus dikonversi menjadi saham baru melalui penawaran umum saham yang dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak ditandatanganinya addendum perjanjian.

On November 17, 2021, the Company and Glory Venture Capital Ltd agreed to make an addendum regarding the term of the agreement, which is 1 (one) year from the date of the amendment and the loan have to be converted into new shares through a public offering of shares which will fall no later than 1 (one) year since the signing of the agreement addendum.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. MODAL SAHAM (lanjutan)

Haddonston Viz Venture Pte. Ltd.

Pada tanggal 7 Desember 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman yang memiliki opsi konversi dengan Haddonston Viz Venture Pte. Ltd. Tingkat suku bunga yang dikenakan sebesar 3% per tahun. Jatuh tempo pinjaman dan opsi konversi selama 1 (satu) tahun. Pinjaman tersebut bernilai maksimum Rp150.000.000.000.

Perusahaan telah melunasi seluruh bunga pinjaman lainnya pada tahun 2022.

Perusahaan melakukan konversi pinjaman kepada Glory Venture Capital Ltd. dan Haddonson Viz Venture Pte. Ltd. menjadi modal saham bersamaan dengan penawaran umum saham perdana yang terjadi di 2022.

Rincian konversi pinjaman menjadi modal saham adalah sebagai berikut:

	Nilai pinjaman yang lainnya/ Other loans amount	Penghapusan pinjaman lainnya karena pembulatan/ Write-off of other loans due to rounding	Nilai pinjaman yang dikonversi/ Converted loan amount	Nilai nominal saham/ Nominal value of shares	Modal saham (Catatan 21)/ Share capital (Note 21)	Agio saham (Catatan 22)/ Additional paid-in capital (Note 22)
Glory Venture Capital Ltd.	131.211.613.978	(78)	131.211.613.900	10	13.121.161.390	118.090.452.510
Haddonston Viz Venture Pte. Ltd.	102.959.725.830	(30)	102.959.725.800	10	10.295.972.580	92.663.753.220
Jumlah	234.171.339.808	(108)	234.171.339.700		23.417.133.970	210.754.205.730

21. SHARE CAPITAL (continued)

Haddonston Viz Venture Pte. Ltd.

On December 7, 2021, the Company entered into a loan agreement with conversion options with Haddonston Viz Venture Pte. Ltd. The interest rate charged is 3% per annum. Loan maturity and conversion option is for 1 (one) year. The loan has a maximum value of Rp150,000,000,000.

The Company has paid off all other interest payables on loan in 2022.

The Company converted loans to Glory Venture Capital Ltd. and Haddonson Viz Venture Pte. Ltd. into share capital along with the initial public offering that will occur in 2022.

Details of the loan conversion into share capital are as follows:

22. TAMBAHAN MODAL DISETOR

22. ADDITION PAID-IN CAPITAL

	2024	2023	
Agio saham terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan	247.500.000.000	247.500.000.000	Additional paid-in capital related to Initial Public Offering of the Company's shares
Biaya emisi saham terkait dengan Penawaran Umum Perdana ("IPO") saham Perusahaan	(7.630.369.833)	(7.630.369.833)	Share issuance costs related to Initial Public Offering ("IPO") of the Company's shares
Hasil neto dari IPO	239.869.630.167	239.869.630.167	Net proceeds from IPO
Agio saham terkait dengan konversi pinjaman lainnya menjadi modal saham	210.754.205.730	210.754.205.730	Additional paid-in capital related to conversion of other loans into share capital
Pelaksanaan waran seri I	19.432.470	19.432.470	Warrant series I exercise
Pengampunan pajak	58.396.979.416	58.396.979.416	Tax amnesty
Saldo akhir	509.040.247.783	509.040.247.783	Ending balance

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

Berdasarkan Surat Keterangan No. KEP 1069/PB/WPJ.14/2017 tanggal 9 Januari 2017, Perusahaan mengikuti Program Pengampunan Pajak. Aset pengampunan pajak yang diakui sebagai aset tetap (Catatan 9) meliputi tanah, kendaraan, peralatan dan mesin sebesar Rp6.240.139.674 dan yang diakui sebagai properti investasi (Catatan 10) meliputi bangunan dan prasarana sebesar Rp52.156.839.742. Tidak terdapat liabilitas pengampunan pajak atas aset pengampunan pajak yang diterapkan oleh Perusahaan.

Penambahan dari nilai aset pengampunan pajak adalah sebesar Rp58.396.979.416 dicatat sebagai tambahan modal disetor.

22. ADDITION PAID-IN CAPITAL (continued)

Based on Certificate No. KEP 1069/PB/WPJ.14/2017 dated January 9, 2017, the Company participated in the Tax Amnesty Program. Tax amnesty assets recognized as fixed assets (Note 9) include land, vehicles, equipment and machinery amounting to Rp6,240,139,674 and recognized as investment properties (Note 10) include building and facilities amounting to Rp52,156,839,742. There were no tax amnesty liabilities on tax amnesty assets which apply to the Company.

The amount of the tax amnesty assets of Rp58,396,979,416 was credited to additional paid-in capital.

23. PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN - NETO

Akun ini terdiri dari:

	<u>2024</u>
Saldo awal	389.279.804.124
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pasca kerja (Catatan 20)	2.869.768.520
Keuntungan nilai wajar aset tetap (Catatan 9)	77.733.246.471
Saldo akhir	<u>469.882.819.115</u>

23. OTHER COMPREHENSIVE INCOME - NET

This account consists of:

	<u>2023</u>	
	389.295.750.851	Beginning balance
	(15.946.727)	Remeasurement of employee liabilities (Note 20)
	-	Gain on revaluation of fixed asset (Note 9)
	<u>389.279.804.124</u>	Ending balance

24. SALDO LABA DICADANGKAN

Undang-undang Perseroan Terbatas Republik Indonesia No. 1/1995 yang diterbitkan di bulan Maret 1995 dan telah diubah dengan Undang-undang No. 40/2007 yang diterbitkan pada bulan Agustus 2007, mengharuskan pembentukan cadangan umum dari laba neto sejumlah minimal 20% dari jumlah modal Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh. Undang-undang tersebut tidak mengatur jangka waktu untuk pembentukan penyisihan tersebut.

Berdasarkan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 250 tanggal 28 Juni 2022, para pemegang saham menyetujui penyisihan saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya sebesar Rp5.000.000.000.

Saldo cadangan umum kurang dari 20% dari modal saham ditempatkan dan disetor penuh pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diadakan pada 22 Juli 2024, para pemegang saham menyetujui untuk membagikan dividen tunai interim untuk tahun 2024 sebesar Rp25.091.882.375 atau Rp1 per saham. Dividen tersebut telah dibayarkan secara penuh pada 30 Agustus 2024.

24. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS

The Republic of Indonesia Limited Liability Law No. 1/1995 issued in March 1995 and amended by Law No. 40/2007 issued in August 2007, requires the formation of a general reserve of net profit of at least 20% of the total issued and fully paid capital of the Company. The law does not regulate the time period for the establishment of the reserve.

Based on the Deed No. 250 dated June 28, 2022 of Notary Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., the shareholders approved the appropriation of general reserve amounting to Rp5,000,000,000.

The balance of the general reserve is less than 20% of the issued and fully paid share capital as at December 31, 2024 and 2023

Based on the Company's Annual General Meeting of Shareholders held on July 22, 2024, the shareholders approved to distribute interim cash dividends for 2024 amounting to Rp25,091,882,375 or Rp1 per share. The dividends were fully paid on August 30, 2024.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. LABA PER SAHAM DASAR

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto yang dapat diatribusikan kepada Perusahaan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Laba neto untuk tahun berjalan	349.584.576.185	39.598.551.760
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	<u>25.091.882.375</u>	<u>25.091.772.652</u>
Laba per saham dasar dan dilusian	<u>13,93</u>	<u>1,58</u>

Potensi saham biasa Perusahaan berasal dari antidilutif Waran Seri I dan tidak disertakan dalam perhitungan laba per saham dilusian.

25. EARNINGS PER SHARE

Diluted earnings per share is calculated by dividing net income attributable to the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

*Net profit
for the year
Weighted average
number of outstanding
ordinary shares
**Basic and diluted earnings
per share***

The Company's potential ordinary shares arising from the Warrant Series I are antidilutive and therefore not included in the determination of diluted earnings per share.

26. PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Sewa (Catatan 10)	160.390.827.527	133.990.647.040
Sewa pameran (Catatan 10)	30.547.939.132	23.725.775.590
Sewa ruang <i>Food court</i> (Catatan 10)	1.032.919.179	2.069.304.842
Sub-jumlah	<u>191.971.685.838</u>	<u>159.785.727.472</u>
<u>Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan</u>		
Penjualan		
Apartemen	11.413.604.998	16.247.709.549
Kondotel	11.305.209.478	35.451.167.784
Sub-jumlah	<u>22.718.814.476</u>	<u>51.698.877.333</u>
Utilitas	54.750.627.817	51.119.705.780
Biaya layanan (Catatan 10)	47.587.396.508	40.082.561.875
Parkir	30.675.976.000	28.559.210.000
Pengelolaan lingkungan	6.452.513.964	6.128.579.736
Pendapatan lainnya:		
<i>Fitness</i>	2.652.866.931	3.240.794.227
Lain-lain	<u>4.683.291.588</u>	<u>6.483.807.702</u>
Sub-jumlah	<u>146.802.672.808</u>	<u>135.614.659.320</u>
Jumlah pendapatan	<u>361.493.173.122</u>	<u>347.099.264.125</u>

This account consists of:

*Rental (Note 10)
Exhibition rental (Note 10)
Food court space rental
(Note 10)*

Sub-total

Revenue from contracts with customers

Sales

*Apartment
Condotel*

Sub-total

Utilities

*Service charge revenue (Note 10)
Parking fees*

Environmental management fees

Other operating revenue:

Fitness revenue

Others

Sub-total

Total revenues

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. PENDAPATAN (lanjutan)

Rincian pendapatan usaha berdasarkan pihak adalah sebagai berikut:

	<u>2024</u>
Pihak ketiga	281.150.472.360
Pihak berelasi (Catatan 32)	<u>80.342.700.762</u>
Jumlah	<u>361.493.173.122</u>

Tidak terdapat pelanggan dengan jumlah pendapatan kumulatif selama tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, yang melebihi 10% dari penjualan dan pendapatan usaha.

Pada tahun 2024 dan 2023, seluruh pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan waktu pengalihan barang atau jasa seluruhnya diakui pada suatu waktu tertentu, kecuali pendapatan parkir dan *fitness*.

27. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2024</u>
Beban pokok pendapatan:	
Harga pokok penjualan (Catatan 7)	15.885.397.386
Jaminan pengembalian	<u>2.585.818.129</u>
Sub-jumlah	18.471.215.515
Beban langsung:	
Utilitas	34.478.065.621
Pemeliharaan (Catatan 10)	11.689.307.025
Parkir	11.368.718.724
Kebersihan (Catatan 10)	9.658.805.519
Pengelolaan lingkungan	9.126.445.888
Keamanan (Catatan 10)	6.926.601.061
<i>Food court</i>	865.488.382
Imbalan kerja (Catatan 20)	268.141.176
<i>Fitness</i>	230.706.795
Lain-lain	<u>1.322.816.071</u>
Sub-jumlah	85.935.096.262
Jumlah	<u>104.406.311.777</u>

Tidak ada pembelian dari pemasok pihak ketiga yang melebihi 10% dari pendapatan.

28. BEBAN PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2024</u>
Komisi Penjualan	6.351.812.128
Iklan dan promosi	2.105.917.676
Acara	<u>2.087.439.065</u>
Jumlah	<u>10.545.168.869</u>

26. REVENUES (continued)

The detail of revenues based on the parties are as follows:

	<u>2023</u>	
	304.597.612.418	Third parties
	<u>42.501.651.707</u>	Related parties (Note 32)
Jumlah	<u>347.099.264.125</u>	Total

There were no customers whose cumulative revenues during the years ended December 31, 2024 and 2023, exceeded 10% of total revenues.

In 2024 and 2023, all revenue from contracts with customers based on timing of transfer of goods and services are recognized at point in time, other than parking fees and *fitness* revenue.

27. COST OF REVENUES

This account consists of:

	<u>2023</u>	
	39.070.172.124	Cost of revenue:
	<u>7.060.902.402</u>	Cost of sales (Note 7)
	46.131.074.526	Guarantee on investment
		Sub-total
		Direct costs:
	35.342.125.218	Utilities
	10.676.163.990	Maintenance (Note 10)
	16.370.450.263	Parking
	7.725.831.905	Cleaning fee (Note 10)
	9.432.970.271	Environmental management
	5.922.635.698	Security fee (Note 10)
	952.199.062	Food court
	-	Employee benefits (Note 20)
	255.822.846	Fitness
	1.337.963.293	Others
	<u>88.016.162.546</u>	Sub-total
Jumlah	<u>134.147.237.072</u>	Total

No purchases from any individual third party suppliers exceeded 10% of total revenues.

28. SELLING EXPENSES

This account consists of:

	<u>2023</u>	
	5.070.875.126	Sales commission
	1.527.917.689	Advertising and promotion
	<u>2.915.925.688</u>	Events
Jumlah	<u>9.514.718.503</u>	Total

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	<u>2024</u>
Gaji dan tunjangan	45.085.310.908
Penyusutan (Catatan 9)	19.390.409.240
Pemeliharaan	8.561.836.669
Pajak bumi bangunan	3.587.016.848
Perjalanan dinas	3.408.607.861
Sumbangan dan jamuan	3.361.911.300
Jasa tenaga ahli	3.245.312.975
Imbalan kerja (Catatan 20)	2.594.368.296
Asuransi	1.718.701.166
Kebersihan	1.711.069.549
Listrik, air dan telepon	1.067.750.742
Perlengkapan kantor	738.497.142
Keamanan	644.568.890
Lain-lain	7.053.567.182
Jumlah	<u>102.168.928.768</u>

29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

This account consists of:

	<u>2023</u>	
	42.095.802.965	Salaries and allowances
	16.085.970.236	Depreciation (Note 9)
	13.394.584.108	Maintenance
	2.901.029.318	Land and building taxes
	2.627.168.427	Business trip
	2.382.901.966	Donation and entertainment
	1.474.748.335	Professional fees
	2.961.568.422	Employee benefits (Note 20)
	1.458.904.867	Insurances
	1.565.205.161	Cleaning fee
	807.110.600	Electricity, water and telephone
	632.327.587	Office supplies
	364.519.632	Security fee
	1.442.619.403	Others
Jumlah	<u>90.194.461.027</u>	Total

30. BEBAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2024</u>
Beban bunga	41.482.879.358
Administrasi bank	190.131.134
Jumlah	<u>41.673.010.492</u>

30. FINANCE COSTS

This account consists of:

	<u>2023</u>	
	45.970.354.137	Interest expense
	206.124.521	Bank charges
Jumlah	<u>46.176.478.658</u>	Total

31. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN – NETO

Akun ini terdiri dari:

	<u>2024</u>
Pendapatan denda	1.035.774.236
Beban pajak	(2.383.479.283)
Pembalikan ECL pada piutang usaha (Catatan 6)	2.607.239.966
Kerugian atas pelepasan aset tetap (Catatan 9)	(58.725.000)
Lain-lain	2.339.481.564
Jumlah	<u>3.540.291.483</u>

31. OTHER INCOME (EXPENSES) - NET

This account consists of:

	<u>2023</u>	
	616.740.074	Penalty income
	(5.718.394.816)	Tax expenses
	1.084.661.806	Reversal of ECL on trade receivables (Note 6)
	(434.917.187)	Loss on disposal of fixed assets (Note 9)
	1.550.557.128	Others
Jumlah	<u>(2.901.352.995)</u>	Total

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat hubungan dengan pihak berelasi yang material adalah sebagai berikut:

Pihak berelasi/ Related parties	Sifat hubungan/ Nature of relationship	Transaksi/ Transactions
Christopher Sumasto Tjia	Pemegang Saham dan Direktur Utama/ Shareholder and President Director	Utang non-usaha/ Non-trade payable
PT Selera Nikmat Nusantara	Entitas sepengendali/ Entity under common control	Piutang usaha dan pendapatan usaha/ Trade receivables and revenues
PT Panca Sutji Gemilang	Entitas sepengendali/ Entity under common control	Piutang usaha dan pendapatan usaha/ Trade receivables and revenues
PT Penta Hotel Balikpapan	Entitas sepengendali/ Entity under common control	Piutang usaha dan pendapatan usaha/ Trade receivables and revenues
CV Glori Cipta Kuliner Indonesia	Entitas sepengendali/ Entity under common control	Piutang usaha dan pendapatan usaha/ Trade receivables and revenues

32. BALANCE AND TRANSCATIONS WITH RELATED PARTIES

The nature of material relationships with related parties is as follows:

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan mengadakan transaksi dengan pihak-pihak berelasi, terutama meliputi transaksi-transaksi penjualan dan transaksi keuangan lainnya.

In its business activities, the Company entered into transactions with related parties, particularly including sales and other financial transactions.

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, secara keseluruhan masing-masing adalah sebesar Rp6.348.420.000 dan Rp8.239.625.643.

Salary and allowance that provided to Boards of Commissioners and Directors for the years ended December 31, 2024 and 2023, is Rp6,348,420,000 and Rp8,239,625,643, respectively.

Transaksi pihak berelasi dilakukan dengan ketentuan yang setara dengan yang berlaku dalam transaksi yang wajar, hanya jika pernyataan tersebut dapat dibuktikan.

Related parties transactions are carried out on terms equivalent to those applicable in fair transactions, only if the statement can be proven.

Piutang usaha (Catatan 6)

	2024
PT Penta Hotel Balikpapan	7.788.231.560
PT Panca Sutji Berkat	2.618.009.078
PT Panca Sutji Gemilang	1.233.739.728
PT Selera Nikmat Nusantara	1.085.892.773
Lain-lain (masing - masing dibawah 0,5% dari modal disetor)	1.421.498.426
Jumlah	14.147.371.565
Persentase terhadap total aset	0,49%

Trade receivables (Note 6)

	2023	
	1.388.653.851	PT Penta Hotel Balikpapan
	838.114.729	PT Panca Sutji Berkat
	2.547.357.515	PT Panca Sutji Gemilang
	2.296.941.293	PT Selera Nikmat Nusantara
		Others (individually below 0.5% of share capital)
	2.993.582.042	Total
	10.064.649.430	
Persentase terhadap total aset	0,40%	Percentage of total assets

Saldo piutang usaha dari pihak-pihak berelasi akan dilunasi sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang usaha pihak-pihak berelasi, Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak diperlukan adanya penyisihan.

The balance of trade receivables from related parties will be repaid based on the agreed time period. Based on a review of the condition of the accounts receivable from related parties, the Company's Management believes that no allowance for is necessary.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Utang non-usaha – jangka pendek

	<u>2024</u>
Christopher Sumasto Tjia	<u>58.638.005</u>
Persentase terhadap jumlah liabilitas	<u>0,01%</u>

Pada tanggal 1 April 2022, Perusahaan kembali menandatangani perjanjian pinjaman kepada Christopher Sumasto Tjia selaku pemegang saham dengan maksimal pinjaman Rp250.000.000.000. Atas pinjaman ini tidak dikenakan bunga pinjaman.

Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 tahun, dihitung mulai tanggal 1 April 2022 sampai 30 Maret 2027. Perjanjian pinjaman ini dapat diperpanjang menyesuaikan dengan kebutuhan kedua belah pihak.

Pendapatan usaha (Catatan 26)

	<u>2024</u>
PT Penta Hotel Balikpapan	26.329.594.126
PT Panca Sutji Gemilang	20.329.369.278
PT Selera Nikmat Nusantara	7.785.350.728
PT Mitra Tirta Jaya	7.564.526.668
PT Panca Sutji Berkat	6.727.600.980
Lain-lain (masing - masing dibawah 0,5% dari modal disetor)	<u>11.606.258.982</u>
Jumlah	<u>80.342.700.762</u>
Presentase dari total pendapatan	<u>22,23%</u>

Tidak terdapat transaksi dengan pihak yang berelasi baik yang langsung atau tidak langsung berhubungan dengan kegiatan usaha utama Perusahaan, yang didefinisikan sebagai transaksi benturan kepentingan berdasarkan peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 "Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan".

33. SEGMENT OPERASI

Segmen operasi di bawah dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Tidak terdapat segmen geografis, karena seluruh kegiatan bisnis Perusahaan berada di Balikpapan, Indonesia.

Segmen bisnis yang signifikan adalah pendapatan yang berasal dari penyewa/developer, mal *Pentacity*, mal *E-walk*, pengelola kawasan dan segmen operasi lain yang merupakan sumber utama pendapatan. Segmen penyewa/developer merupakan penjualan

32. BALANCE AND TRANSCATIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Short-term non-trade payables

	<u>2023</u>	
Christopher Sumasto Tjia	<u>2.729.894.127</u>	Christopher Sumasto Tjia
Persentase terhadap jumlah liabilitas	<u>0,34%</u>	Percentage of total liabilities

On April 1, 2022, the Company renewed a loan agreement with Christopher Sumasto Tjia, a shareholder, with a maximum loan amount of Rp250,000,000,000. This loan is non-interest bearing and payable on demand.

This agreement is valid for a period of 5 years, starting from April 1, 2022 to March 30, 2027. This loan agreement can be extended as agreed by both parties.

Revenues (Note 26)

	<u>2023</u>	
PT Penta Hotel Balikpapan	13.780.479.840	PT Penta Hotel Balikpapan
PT Panca Sutji Gemilang	19.308.521.436	PT Panca Sutji Gemilang
PT Selera Nikmat Nusantara	2.146.503.550	PT Selera Nikmat Nusantara
PT Mitra Tirta Jaya	-	PT Mitra Tirta Jaya
PT Panca Sutji Berkat	1.452.468.738	PT Panca Sutji Berkat
Lain-lain (masing - masing dibawah 0,5% dari modal disetor)	<u>5.813.678.143</u>	Others (individually below 0.5% of share capital)
Jumlah	<u>42.501.651.707</u>	Total
Presentase dari total pendapatan	<u>12,24%</u>	Percentage of total revenue

There were no transactions with related parties either directly or indirectly related to the Company's main business activities, which are defined as conflict of interests transactions based on OJK regulation No. 42/POJK.04/2020 "Affiliate Transactions and Conflicts of Interest".

33. OPERATING SEGMENT

Operating segment is reported based on the information used by the management evaluating the performance of each business segment and in determining the allocation of resources. There are no geographical segment since all the Company's business are located in Balikpapan, Indonesia.

A significant business segment is revenue from developer, *Pentacity* mall, *E-walk* mall, estate management and other segment operations which are the main sources of revenue. The developer segment is sales of apartment units, condotel, shop

33. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

unit apartemen, kondotel, ruko, dan penyewaan unit ruang usaha. Segmen mal *E-walk* menyediakan jasa pengelolaan di kawasan mal *E-walk* Balikpapan. Segmen mal *Pentacity* menyediakan jasa pengelolaan di kawasan mal *Pentacity* Balikpapan.

Segmen pengelolaan kawasan menyediakan jasa pengelolaan di kawasan Balikpapan Superblock. Sedangkan segmen operasi lainnya berasal pendapatan *fitness*, wahana *waterpark* (*aquaboom*), serta pengelolaan *foodcourt*. Manajemen Perusahaan memantau hasil operasi unit bisnis secara terpisah untuk tujuan pengambilan keputusan tentang alokasi sumber daya dan menilai kinerja. Kinerja segmen dinilai berdasarkan laba atau rugi usaha segmen yang diukur sesuai dengan laba atau rugi usaha dalam laporan keuangan.

Seluruh transaksi antar segmen telah di-eliminasi. Informasi menurut segmen usaha sebagai berikut:

33. OPERATING SEGMENT (continued)

houses, and rental of business space units. The E-walk mall segment provides management services in the Balikpapan E-walk mall area. The Pentacity mall segment provides management services in the Pentacity mall area of Balikpapan.

The estate management segment provides management services in the Balikpapan Superblock area. Meanwhile, other operating segments come from income from fitness, waterpark rides (aquaboom), and food court management. The Company's management oversees the operating results of business unit for the purpose of decision making in allocation resources and performance evaluation. Segment performance will be evaluated based on segment's income or loss from operations that is measured based on income or loss from operations in the financial statements.

All inter-segments transactions have been eliminated. Information business segments is as follows:

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

33. OPERATING SEGMENT (continued)

	2024						
	Penyewa/ Developer	Mal Pentacity/ Mall Pentacity	Mal E-Walk/ Mall E-Walk	Pengelola Kawasan/ Estate Management	Segmen Operasi Lain/ Other Operating Segments	Jumlah/ Total	
PENDAPATAN USAHA	182.311.726.745	60.945.768.926	60.409.827.758	53.721.087.583	4.104.762.110	361.493.173.122	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(19.026.013.277)	(33.792.857.943)	(25.367.765.276)	(25.110.136.689)	(1.109.538.592)	(104.406.311.777)	COST OF REVENUE
LABA BRUTO	163.285.713.468	27.152.910.983	35.042.062.482	28.610.950.894	2.995.223.518	257.086.861.345	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA							OPERATING EXPENSES
Beban penjualan	(5.889.804.589)	(2.759.473.116)	(1.866.004.792)	(17.835.186)	(12.051.186)	(10.545.168.869)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(55.984.534.778)	(14.195.986.767)	(15.223.364.138)	(14.126.233.425)	(2.638.809.660)	(102.168.928.768)	General and administrative expenses
Jumlah Beban Usaha	(61.874.339.367)	(16.955.459.883)	(17.089.368.930)	(14.144.068.611)	(2.650.860.846)	(112.714.097.637)	Total Operating Expenses
LABA USAHA	101.411.374.101	10.197.451.100	17.952.693.552	14.466.882.283	344.362.672	144.372.763.708	PROFIT FROM OPERATIONS
PENGHASILAN (BEBAN LAIN-LAIN)							OTHER INCOME (EXPENSES)
Pendapatan keuangan	78.769.665	8.542.059	3.932.113	58.242.521	2.042.500	151.528.858	Finance income
Beban keuangan	(41.518.922.817)	(15.145.372)	(54.204.282)	(42.112.710)	(42.625.311)	(41.673.010.492)	Finance costs
Keuntungan perubahan nilai wajar properti investasi	141.234.123.578	41.594.397.524	62.675.022.771	23.742.571.107	1.339.264.438	270.585.379.418	Gain in on changes on fair value of investment properties
Penghasilan (beban) lain-lain - neto	229.448.509	808.967.224	341.173.107	2.247.683.881	(86.981.238)	3.540.291.483	Other income (expenses) - net
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	201.434.793.036	52.594.212.535	80.918.617.261	40.473.267.082	1.556.063.061	376.976.952.975	PROFIT BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME
Beban pajak final	(15.449.099.409)	(6.167.979.158)	(5.320.155.183)	-	-	(26.937.233.750)	TAX EXPENSE Final tax expense
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	185.985.693.627	46.426.233.377	75.598.462.078	40.473.267.082	1.556.063.061	350.039.719.225	PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak penghasilan	(455.143.040)	-	-	-	-	(455.143.040)	Income tax expense
LABA NETO TAHUN BERJALAN KERUGIAN KOMPREHENSIF LAIN	185.530.550.587	46.426.233.377	75.598.462.078	40.473.267.082	1.556.063.061	349.584.576.185	NET PROFIT FOR THE YEAR OTHER COMPREHENSIVE LOSS
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:							Item that will not be reclassified to profit or loss:
Keuntungan revaluasi aset tetap	40.573.466.910	11.949.158.382	18.005.159.788	6.820.720.084	384.741.307	77.733.246.471	Gain on revaluation of fixed assets
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	1.497.897.790	441.140.955	664.717.391	251.808.443	14.203.941	2.869.768.520	Remeasurement of post-employment benefits liability
PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	356.953.171.127	17.222.135.190	31.593.316.486	23.803.224.502	615.743.871	430.187.591.176	COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
INFORMASI LAINNYA							OTHER INFORMATION
Aset segmen	2.811.614.667.444	12.490.750.951	15.399.763.310	24.320.117.843	2.796.051.230	2.866.621.350.778	Segment assets
Liabilitas segmen	743.995.209.379	10.077.582.919	12.175.206.937	8.289.257.013	1.049.349.932	775.586.606.180	Segment liabilities
Penyusutan dan amortisasi	16.101.679.051	1.360.550.031	1.501.587.148	294.904.694	131.688.316	19.390.409.240	Depreciation and amortization

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

33. OPERATING SEGMENT (continued)

	2023						
	Penyewa/ Developer	Mal Pentacity/ Mall Pentacity	Mal E-Walk/ Mall E-Walk	Pengelola Kawasan/ Estate Management	Segmen Operasi Lain/ Other Operating Segments	Jumlah/ Total	
PENDAPATAN USAHA	185.425.298.143	49.927.610.475	52.916.376.948	50.754.988.138	8.074.990.421	347.099.264.125	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(46.511.095.633)	(31.407.216.614)	(25.926.401.075)	(28.834.142.723)	(1.468.381.027)	(134.147.237.072)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO	138.914.202.510	18.520.393.861	26.989.975.873	21.920.845.415	6.606.609.394	212.952.027.053	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA							OPERATING EXPENSES
Beban penjualan	(5.108.214.664)	(2.571.232.261)	(1.748.751.493)	(4.988.000)	(81.532.085)	(9.514.718.503)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(49.817.802.439)	(10.538.525.891)	(13.023.517.921)	(11.836.486.159)	(4.978.128.617)	(90.194.461.027)	General and administrative expenses
Jumlah Beban Usaha	(54.926.017.103)	(13.109.758.152)	(14.772.269.414)	(11.841.474.159)	(5.059.660.702)	(99.709.179.530)	Total Operating Expenses
LABA USAHA	83.988.185.407	5.410.635.709	12.217.706.459	10.079.371.256	1.546.948.692	113.242.847.523	PROFIT FROM OPERATIONS
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN							OTHER INCOME (EXPENSES)
Pendapatan keuangan	180.262.068	4.370.302	3.324.310	37.230.978	6.112.493	231.300.151	Finance income
Beban keuangan	(45.282.265.265)	(808.047.640)	(10.248.845)	(21.321.401)	(54.595.507)	(46.176.478.658)	Finance costs
Penghasilan (beban) lain-lain - neto	(2.778.526.037)	(337.167.552)	(675.434.854)	958.724.907	(68.949.459)	(2.901.352.995)	Other income (expenses) - net
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	36.107.656.173	4.269.790.819	11.535.347.070	11.054.005.740	1.429.516.219	64.396.316.021	FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak final	(15.351.090.407)	(4.226.549.617)	(4.925.751.437)	-	-	(24.503.391.461)	Final tax expense
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	20.756.565.766	43.241.202	6.609.595.633	11.054.005.740	1.429.516.219	39.892.924.560	PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak penghasilan	(294.372.800)	-	-	-	-	(294.372.800)	Income tax expense
LABA NETO TAHUN BERJALAN	20.462.192.966	43.241.202	6.609.595.633	11.054.005.740	1.429.516.219	39.598.551.760	NET PROFIT FOR THE YEAR
KERUGIAN KOMPREHENSIF LAIN							OTHER COMPREHENSIVE LOSS
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:							Item that will not be reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	(8.778.498)	(1.500.739)	(3.362.961)	(2.115.965)	(188.564)	(15.946.727)	Remeasurement of post-employment benefits liability
PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	20.453.414.468	41.740.463	6.606.232.672	11.051.889.775	1.429.327.655	39.582.605.033	COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
INFORMASI LAINNYA							OTHER INFORMATION
Aset segmen	2.447.383.708.736	10.542.246.125	10.908.700.624	24.546.628.284	1.249.227.794	2.494.630.511.563	Segment assets
Liabilitas segmen	776.919.460.420	10.033.318.537	12.277.075.823	9.147.802.066	319.923.275	808.697.580.121	Segment liabilities
Penyusutan dan amortisasi	14.001.160.011	865.155.630	987.593.385	126.273.554	105.787.656	16.085.970.236	Depreciation and amortization

34. INSTRUMEN KEUANGAN

a. Kategori dan kelas instrumen keuangan

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan amortisasi		
Kas dan bank	18.703.985.866	18.971.425.292
Piutang usaha	46.035.933.061	38.304.794.967
Piutang non-usaha	1.566.833.568	1.128.617.541
Aset tidak lancar lainnya	-	4.370.221.762
Sub-jumlah	<u>66.306.752.495</u>	<u>62.775.059.562</u>
Aset keuangan yang diukur pada FVTPL		
Aset tidak lancar lainnya	<u>4.830.126.835</u>	<u>4.830.126.835</u>
Jumlah	<u>71.136.879.330</u>	<u>67.605.186.397</u>
Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan amortisasi		
Utang usaha	9.347.901.492	10.842.155.080
Utang lain-lain	6.187.595.087	8.461.144.126
Beban akrual	5.479.633.614	11.966.749.890
Liabilitas sewa	910.022.849	461.428.265
Utang jaminan penyewa	35.442.487.980	32.029.184.647
Utang pembiayaan konsumen	1.134.857.569	5.447.045.800
Utang bank	372.078.629.727	402.562.705.215
Bunga bank ditangguhkan	232.284.015.631	232.284.015.631
Jumlah	<u>662.865.143.949</u>	<u>704.054.428.654</u>

b. Pengukuran nilai wajar

Manajemen menganggap bahwa jumlah tercatat kas dan bank, piutang usaha, piutang non-usaha, bank yang dibatasi penggunaannya, utang usaha, utang non-usaha jangka pendek, dan beban akrual mendekati nilai wajarnya dikarenakan jangka waktu yang singkat atas instrumen keuangan tersebut.

Selain itu, jumlah tercatat kewajiban sewa, uang jaminan penyewa, utang pembiayaan konsumen, utang bank, bunga bank ditangguhkan, dan utang non-usaha jangka panjang mendekati nilai wajar mereka karena mereka dikenakan tingkat bunga pasar atau dampak diskonto tidak material.

Nilai wajar dari aset pengembangan ditentukan berdasarkan harga pasar yang diterbitkan.

34. FINANCIAL INSTRUMENTS

a. Categories and classes of financial instruments

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan amortisasi			Financial assets measured at amortized cost
Cash and bank	18.703.985.866	18.971.425.292	Cash on hand and in banks
Trade receivables	46.035.933.061	38.304.794.967	Trade receivables
Non-trade receivables	1.566.833.568	1.128.617.541	Non-trade receivables
Other non-current assets	-	4.370.221.762	Other non-current assets
Sub-total	<u>66.306.752.495</u>	<u>62.775.059.562</u>	Sub-total
Aset keuangan yang diukur pada FVTPL			Financial assets measured at FVTPL
Other non-current assets	<u>4.830.126.835</u>	<u>4.830.126.835</u>	Other non-current assets
Jumlah	<u>71.136.879.330</u>	<u>67.605.186.397</u>	Total
Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan amortisasi			Financial liabilities measured at amortized cost
Trade payables	9.347.901.492	10.842.155.080	Trade payables
Non-trade payables	6.187.595.087	8.461.144.126	Non-trade payables
Accrued expenses	5.479.633.614	11.966.749.890	Accrued expenses
Lease liability	910.022.849	461.428.265	Lease liability
Tenants' deposits	35.442.487.980	32.029.184.647	Tenants' deposits
Consumer financing payables	1.134.857.569	5.447.045.800	Consumer financing payables
Bank loans	372.078.629.727	402.562.705.215	Bank loans
Deferred interest payment	232.284.015.631	232.284.015.631	Deferred interest payment
Jumlah	<u>662.865.143.949</u>	<u>704.054.428.654</u>	Total

b. Fair value measurement

The management considers that the carrying amounts of cash on hand and in banks, trade receivables, non-trade receivables, restricted cash in bank, trade payables, short-term non-trade payables and accrued expenses approximate their fair values due to the short-term maturities of these financial instruments.

In addition, the carrying amounts of lease liability, tenants' deposits, consumer financing payables, bank loan, deferred interest payment and long-term non-trade payable approximate their fair values as they carry a market rate of interest or impact of discounting is not material.

The fair value of development assets is determined based on published market price.

35. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Saldo aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	2024	
	IDR	USD
Bank	39.809.915	2.463

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Program manajemen risiko Perusahaan secara keseluruhan bertujuan untuk meminimalkan potensi dampak buruk pada kinerja keuangan Perusahaan.

Aktivitas Perusahaan terekspos terutama untuk berbagai macam risiko keuangan, termasuk risiko kredit dan risiko likuiditas. Seluruh transaksi Perusahaan menggunakan mata uang Rupiah sehingga tidak terekspos risiko nilai tukar mata uang asing. Perusahaan tidak terekspos risiko suku bunga yang signifikan karena hanya memiliki bunga dari simpanan bank.

Tidak ada perubahan pada eksposur Perusahaan terhadap risiko keuangan ini atau cara mengelola dan mengukur risiko tersebut.

Tujuan dari manajemen risiko Perusahaan adalah untuk mengidentifikasi, mengukur, mengawasi, dan mengelola risiko dasar dalam upaya melindungi kesinambungan bisnis dalam jangka panjang dan meminimalkan dampak yang tidak diharapkan pada kinerja keuangan Perusahaan.

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

a. Risiko kredit

Risiko kredit mengacu kepada risiko bahwa pihak lawan akan gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Perusahaan.

Perusahaan terekspos dengan risiko kredit dari aktivitas operasi termasuk bank dan piutang usaha.

Untuk mengurangi risiko kredit, Perusahaan telah mengadopsi kebijakan yaitu dengan bertransaksi dengan lawan transaksi yang bisa memenuhi kewajiban kontraktualnya. Persetujuan kredit dan prosedur lainnya merupakan tindakan follow up untuk memenuhi pemulihan pinjaman yang sudah jatuh tempo.

Pada tanggal pelaporan, eksposur maksimum Perusahaan terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing kategori dari aset keuangan yang disajikan pada laporan posisi keuangan.

35. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES IN FOREIGN CURRENCY

The balance of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies is as follows:

	2023		
	IDR	USD	
Cash in banks	39.206.243	2.543	

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

The Company's overall risk management programme seeks to minimize potential adverse effects on the financial performance of the Company.

The Company's activities expose it to a variety of financial risks, including credit risk and liquidity risk. All transactions of the Company are in Rupiah therefore, it is not exposed to foreign exchange risk. The Company is not exposed to significant interest rate risk as it only holds interest bearing bank deposit.

There has been no change to the Company's exposure to these financial risks or the manner in which it manages and measures the risk.

The objective of the Company's risk management is to identify, measure, monitor and manage basic risks in an effort to protect long-term business continuity and minimize unexpected impacts on the Company's financial performance.

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

a. Credit risk

Credit risk refers to the risk that a counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Company.

The Company is exposed to credit risk from its operating activities including cash in banks and trade receivables.

In order to minimize credit risk, the Company has adopted a policy of only dealing with creditworthy counterparties. Credit approvals and other monitoring procedures are also in place to ensure that follow-up action is taken to recover overdue debts.

At reporting dates, the Company's maximum exposure to credit risk is the carrying amount of each category of financial assets presented in the statement of financial position.

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

a. Risiko kredit (lanjutan)

a. Credit risk (continued)

Kerangka peringkat risiko kredit ini Perusahaan terdiri dari kategori berikut:

The Company's current credit risk grading framework comprises the following categories:

Kategori/ Category	Deskripsi/Description	Dasar pengakuan ECL/Basis for recognizing ECL
Lancar/ Performing	Pihak lawan memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki tunggakan./ The counterparty has a low risk of default and does not have any past-due amounts.	ECL 12 bulan/ 12-month ECL
Dicadangkan/ Doubtful	Jumlah yang tertunggak > 30 hari atau telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal./ Amount is >30 days past due or there has been a significant increase in credit risk since initial recognition.	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk/ Lifetime ECL - not credit-impaired
Gagal bayar/ In default	Jumlah yang tertunggak > 90 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit./ Amount is >90 days past due or there is evidence indicating the asset is credit-impaired.	ECL sepanjang umur - kredit memburuk/ Lifetime ECL - credit-impaired
Penghapusan/ Write-off	Ada bukti yang mengindikasikan bahwa debitur dalam kesulitan keuangan yang buruk dan Perusahaan tidak memiliki prospek pemulihan yang realistis./ There is evidence indicating that the debtor is in severe financial difficulty and the Company has no realistic prospect of recovery.	Saldo dihapuskan/ Amount is written off

Tabel di bawah merinci kualitas kredit aset keuangan Perusahaan serta eksposur maksimum risiko kredit menurut peringkat risiko kredit:

The table below details the credit quality of the Company's financial assets as well as the maximum exposure to credit risk by credit risk rating:

	2024					
	Peringkat kredit internal/Internal credit rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/12-month or lifetime ECL	Jumlah tercatat bruto/Gross carrying amount	Cadangan kerugian/Loss allowance	Jumlah tercatat neto/Net carrying amount	
Bank (Catatan 5)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/ 12-month ECL	18.665.048.124	-	18.665.048.124	Cash in banks (Note 5)
Piutang usaha Pihak ketiga (Catatan 6)	(i)	ECL sepanjang umur/ Lifetime ECL	50.420.680.829	(4.384.747.768)	46.035.933.061	Trade receivables third parties (Note 6)
Piutang non-usaha	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/ 12-month ECL	1.566.833.568	-	1.566.833.568	Non-trade receivables
Aset tidak lancar lainnya	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/ 12-month ECL	4.830.126.835	-	4.830.126.835	Other non-current assets
Jumlah			75.482.689.356	(4.384.747.768)	71.097.941.588	Total
	2023					
	Peringkat kredit internal/Internal credit rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/12-month or lifetime ECL	Jumlah tercatat bruto/Gross carrying amount	Cadangan kerugian/Loss allowance	Jumlah tercatat neto/Net carrying amount	
Bank (Catatan 5)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/ 12-month ECL	18.939.587.003	-	18.939.587.003	Cash in banks (Note 5)
Piutang usaha Pihak ketiga (Catatan 6)	(i)	ECL sepanjang umur/ Lifetime ECL	45.296.782.701	(6.991.987.734)	38.304.794.967	Trade receivables third parties (Note 6)
Piutang non-usaha	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/ 12-month ECL	1.128.617.541	-	1.128.617.541	Non-trade receivables
Aset tidak lancar lainnya	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/ 12-month ECL	9.200.348.597	-	9.200.348.597	Other non-current assets
Jumlah			74.565.335.842	(6.991.987.734)	67.573.348.108	Total

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

a. Risiko kredit (lanjutan)

- (i) Untuk piutang usaha, Perusahaan telah menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 71 untuk mengukur cadangan kerugian ECL sepanjang umur. Perusahaan menentukan kerugian kredit ekspektasian atas pos-pos ini dengan menggunakan matriks provisi, yang diestimasi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis berdasarkan status jatuh tempo debitur, disesuaikan untuk mencerminkan kondisi saat ini dan estimasi kondisi ekonomi masa depan. Oleh karena itu, profil risiko kredit dari asset tersebut disajikan berdasarkan status tunggaknya dalam matriks provisi. Catatan 6 mencakup rincian lebih lanjut atas cadangan kerugian piutang usaha.

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Perusahaan tidak akan mampu memenuhi kewajibannya saat jatuh tempo.

Perusahaan melakukan mitigasi risiko likuiditas dengan cara menganalisa ketersediaan arus kas dan struktur pendanaan. Perusahaan memantau kebutuhan likuiditasnya dengan memonitor jadwal pembayaran liabilitas keuangan dan arus kas keluar terkait dengan operasi sehari-hari, guna memastikan ketersediaan pendanaan yang cukup.

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontraktual untuk liabilitas keuangan non derivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Perusahaan. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tak terdiskonto dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Perusahaan dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Untuk arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontraktual didasarkan pada tanggal terawal di mana Perusahaan mungkin akan diminta untuk membayar.

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

a. Credit risk (continued)

- (i) For trade receivables, the Company has applied the simplified approach in PSAK 71 to measure the loss allowance at lifetime ECL. The Company determines the expected credit losses on these items by using a provision matrix, estimated based on historical credit loss experience based on the past due status of the debtors, adjusted as appropriate to reflect current conditions and estimates of future economic conditions. Accordingly, the credit risk profile of these assets is presented based on their past due status in terms of the provision matrix. Note 6 includes further details on the loss allowance for trade receivables.

b. Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Company will not be able to meet its obligations when they become due.

The Company mitigates liquidity risk by analyzing cash flow availability and funding structure. The Company monitors its liquidity needs by monitoring financial liabilities payment schedules and cash outflows related to daily operations, to ensure the availability of sufficient funding.

The following tables detail the Company's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Company can be required to pay. The tables include both interest and principal cash flows. To the extent that interest flows are floating rate, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the reporting period. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Company may be required to pay.

	2024			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year	Jumlah/ Total	
Utang usaha	9.347.901.492	-	9.347.901.492	Trade payables
Utang non-usaha	2.520.928.425	3.666.666.662	6.187.595.087	Non-trade payable
Beban akrual	5.479.633.614	-	5.479.633.614	Accrued expenses
Liabilitas sewa	498.578.905	411.443.944	910.022.849	Lease liability
Utang jaminan penyewa	11.882.289.499	23.560.198.481	35.442.487.980	Tenants' deposits
Utang pembiayaan konsumen	594.810.398	540.047.171	1.134.857.569	Consumer financing payables
Utang bank	38.575.598.773	333.503.030.954	372.078.629.727	Bank loans
Bunga bank ditangguhkan	-	232.284.015.631	232.284.015.631	Deferred interest payment
Jumlah	67.899.741.106	593.965.402.843	662.865.143.951	Total

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

b. Risiko Likuiditas (lanjutan)

b. Liquidity Risk (continued)

	2023			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year	Jumlah/ Total	
Utang usaha	10.842.155.080	-	10.842.155.080	Trade payables
Utang non-usaha	3.794.477.464	4.666.666.662	8.461.144.126	Non-trade payables
Beban akrual	11.966.749.890	-	11.966.749.890	Accrued expenses
Liabilitas sewa	461.428.265	-	461.428.265	Lease liabilities
Utang jaminan penyewa	10.344.369.879	21.684.814.768	32.029.184.647	Tenant deposits
Utang pembiayaan konsumen	3.964.051.600	1.482.994.200	5.447.045.800	Consumer financing payables
Utang bank	29.484.857.091	373.077.848.124	402.562.705.215	Bank loans
Bunga bank ditangguhkan	-	232.284.015.631	232.284.015.631	Deffered bank interest
Jumlah	70.858.089.269	633.196.339.385	704.054.428.654	Total

c. Risiko Tingkat Suku Bunga

c. Interest Rate Risk

Risiko suku bunga adalah risiko bahwa nilai wajar atau arus kas di masa depan dari instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar. Risiko suku bunga Perusahaan muncul dari bank, utang non-usaha, liabilitas sewa, utang pembiayaan konsumen, dan utang bank.

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Company's interest rate risk arises from cash in banks, non-trade payables, lease liability, consumer financing payables and bank loans.

Perusahaan secara cermat memantau fluktuasi suku bunga pasar dan ekspektasi pasar sehingga dapat mengambil tindakan yang diperlukan yang paling menguntungkan bagi Perusahaan.

The Company closely monitors the market interest rate fluctuation and market expectation so it can take necessary actions that are most beneficial to the Company.

Analisis sensitivitas tidak disiapkan karena Perusahaan tidak mengharapkan adanya dampak material terhadap laba atau rugi Perusahaan yang timbul dari pengaruh perubahan suku bunga yang mungkin terjadi pada deposito bank berbunga di akhir periode pelaporan.

No sensitivity analysis is prepared as the Company does not expect any material effect on the Company's profit or loss arising from the effects of reasonably possible changes to interest rates on interest bearing bank deposits at the end of the reporting period.

Laba dan rugi Perusahaan juga tidak terpengaruh oleh perubahan suku bunga karena kewajiban keuangan yang berbunga membawa bunga tetap dan diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

The Company's profit and loss are also not affected by changes in interest rates as the interest-bearing financial liabilities carry fixed interest and are measured at amortized cost.

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

c. Pengelolaan Modal

c. Capital Management

Tujuan Perusahaan dalam pengelolaan permodalan adalah untuk mempertahankan kelangsungan usaha Perusahaan guna memberikan imbal hasil kepada pemegang saham dan manfaat kepada pemangku kepentingan lainnya serta menjaga struktur modal yang optimal untuk mengurangi biaya modal.

The Company's objectives when managing capital are to safeguard the Company's ability to continue as a going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan. Perusahaan dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, mengembalikan modal kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau menjual aset untuk mengurangi jumlah utang. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses pada periode berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

The Company manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the dividend payment to shareholders, issue new shares or sell assets to reduce debt. No changes were made in the objectives, policies or processes for the period ended December 31, 2024.

Perusahaan tidak tunduk pada persyaratan modal yang ditetapkan secara eksternal.

The Company is not subject to any externally imposed capital requirements.

Perusahaan mengawasi modal menggunakan rasio utang terhadap ekuitas, yang merupakan nilai utang dibagi dengan jumlah ekuitas. Rasio ini dihitung dengan membagi jumlah utang neto dengan jumlah modal. Utang neto dihitung dari jumlah pinjaman (termasuk pinjaman "jangka pendek dan jangka panjang" yang disajikan pada laporan posisi keuangan) dikurangi kas dan setara kas. Jumlah modal dihitung dari "ekuitas" seperti yang ada pada laporan posisi keuangan ditambah utang neto.

The Company monitors capital using the debt to equity ratio, which is the value of debt divided by the amount of the equity. This ratio is calculated as net debt divided by total capital. Net debt is calculated as total borrowings (including "current and non-current borrowings" as shown in the statement of financial position) less cash and cash equivalents. Total capital is calculated as "equity" as shown in the statement of financial position plus net debt.

d. Pengelolaan Modal (lanjutan)

d. Capital Management (continued)

Gearing ratio pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

The *gearing ratio* as at December 31, 2024 and 2023 are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2023	
Pinjaman	378.848.814.816	416.867.740.073	<i>Debt</i>
Dikurangi: Kas dan bank	<u>(18.703.985.866)</u>	<u>(18.971.425.292)</u>	<i>Less: Cash on hand and in banks</i>
Pinjaman - neto	360.144.828.950	397.896.314.781	<i>Net - debt</i>
Ekuitas	<u>2.091.034.744.597</u>	<u>1.685.932.931.442</u>	<i>Equity</i>
Rasio pinjaman terhadap modal	<u>0,17</u>	<u>0,24</u>	<i>Debt to equity ratio</i>

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

a. Aktivitas investasi dan pendanaan nonkas yang signifikan

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Penambahan aset tetap melalui realisasi dari uang muka	26.338.922.825	61.732.490.835
Penambahan aset tetap melalui kapitalisasi biaya pinjaman	3.865.649.399	6.529.993.227
Penambahan aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen	332.100.000	-
Penambahan aset hak guna melalui liabilitas sewa	1.023.134.966	-

b. Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan

Tabel di bawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Perusahaan yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan nonkas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas, atau arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan arus kas Perusahaan sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

37. SUPPLEMENTARY CASH FLOW INFORMATION

a. Significant non-cash investing and financing activities

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Addition to fixed assets through realization of advances	26.338.922.825	61.732.490.835
Addition to fixed assets through capitalization of borrowing costs	3.865.649.399	6.529.993.227
Addition to fixed assets through consumer financing payables	332.100.000	-
Addition to right-of-use asset through lease liability	1.023.134.966	-

a. Reconciliation of liabilities arising from financing activities

The table below details changes in the Company's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Company's statement of cash flows as cash flows from financing activities.

	<u>1 Januari/ January 1, 2024</u>	<u>Arus kas pendanaan/ Financing cash flows</u>	<u>Transaksi non kas/ Non-cash transactions</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2024</u>	
Utang non-usaha					Non-trade payables
Pihak berelasi	2.729.894.127	(2.671.256.122)	-	58.638.005	Related party
Pihak ketiga	5.666.666.666	(1.000.000.000)	-	4.666.666.666	Third party
Liabilitas sewa	461.428.265	(574.540.382)	1.023.134.966	910.022.849	Lease liability
Pembiayaan konsumen	5.447.045.800	(4.312.188.231)	332.100.000	1.134.857.569	Consumer financing payables
Utang bank	402.562.705.215	(30.484.075.488)	-	372.078.629.727	Bank loans
Jumlah	<u>416.867.740.073</u>	<u>(39.042.060.223)</u>	<u>1.355.234.966</u>	<u>378.848.814.816</u>	Total

	<u>1 Januari/ January 1, 2023</u>	<u>Arus kas pendanaan/ Financing cash flows</u>	<u>Transaksi non kas/ Non-cash transactions</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2023</u>	
Utang non-usaha					Non-trade payables
Pihak berelasi	14.260.913.614	(11.531.019.487)	-	2.729.894.127	Related party
Pihak ketiga	6.666.666.666	(1.000.000.000)	-	5.666.666.666	Third party
Liabilitas sewa	1.056.364.596	(690.697.201)	95.760.870	461.428.265	Lease liability
Utang sewa pembiayaan	21.925.417.470	(16.478.371.670)	-	5.447.045.800	Consumer financing payables
Utang bank	422.236.948.537	(19.674.243.322)	-	402.562.705.215	Bank loans
Jumlah	<u>466.146.310.883</u>	<u>(49.374.331.680)</u>	<u>95.760.870</u>	<u>416.867.740.073</u>	Total

38. REKLASIFIKASI AKUN

Reklasifikasi tertentu telah dilakukan terhadap laporan keuangan tahun sebelumnya untuk meningkatkan keterbandingan dengan laporan keuangan tahun berjalan.

Akibatnya, pos-pos tertentu telah diubah di laporan posisi keuangan, laporan arus kas dan catatan atas laporan keuangan terkait. Angka komparatif telah disesuaikan dengan penyajian tahun berjalan.

38. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS

Certain reclassifications have been made to the prior year's financial statements to enhance comparability with the current year's financial statements.

As a result, certain line items have been reclassified in the statement of financial position, statement of cash flows and the related notes to the financial statements. Comparative figures have been adjusted to conform to the current year's presentation.

	2023			
	<u>Dilaporkan Sebelumnya/ As Previously Reported</u>	<u>Efek Perubahan/ Effect of Change</u>	<u>Setelah Reklasifikasi/ After Reclassification</u>	
<u>Laporan posisi keuangan</u>				<u>Statement of financial position</u>
Aset lancar				Current assets
Uang muka dan biaya dibayar dimuka - jangka pendek	93.222.356.766	(92.003.017.114)	1.219.339.652	Advances and prepaid Expenses
Aset tidak lancar				Non-current assets
Uang muka	-	92.003.017.114	92.003.017.114	Advances
Liabilitas jangka pendek				Current liabilities
Utang non-usaha - pihak berelasi jangka pendek	1.064.583.337	(1.000.000.004)	64.583.333	Short-term non-trade payable - related party
Liabilitas jangka panjang				Non-current liabilities
Utang non-usaha - jangka panjang - third parties	-	1.000.000.004	1.000.000.004	Non-trade payable - third party
<u>Laporan arus kas</u>				<u>Statement of cash flows</u>
Arus kas dari aktivitas operasi				Cash flows from operating activities
Pembayaran kepada pemasok	(153.604.566.135)	(1.000.000.000)	(152.604.566.135)	Cash paid to suppliers
Arus kas neto diperoleh dari aktivitas operasi	69.026.561.047	1.000.000.000	70.026.561.047	Net cash provided by operating activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan				Cash flows from financing activities
Pembayaran utang pihak ketiga	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)	Payment of third party loan
Arus kas neto digunakan untuk aktivitas pendanaan	(48.353.209.430)	(1.000.000.000)	(49.353.209.430)	Net cash used in financing activities