

PT ESTA MULTI USAHA Tbk

**LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021 SERTA
TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021 SERTA
TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

DAFTAR ISI

	Halaman
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan.....	1 - 3
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain.....	4
Laporan Perubahan Ekuitas	5
Laporan Arus Kas	6
Catatan atas Laporan Keuangan.....	7 - 58



PT ESTA MULTI USAHA Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
PT ESTA MULTI USAHA Tbk UNTUK TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2021
SERTA TAHUN YANG BERAKHIR PADA TAHUN TERSEBUT**

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini:

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

Gedung "Wisma D'Esta" lantai 7, Komplek Komersial Sektor II Blok AH 2 No.7A,
Kel.Rawabuntu, Kec.Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten. 15318

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

Gedung "Wisma D'Esta" lantai 7, Komplek Komersial Sektor II Blok AH 2 No.7A,
Kel.Rawabuntu, Kec.Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten 15318

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

menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Atas nama dan mewakili Direksi

Melvin Wangkar
Direktur Utama

Suryanto Witono
Direktur

Tangerang, 14 Februari 2022

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00061/2.1051/AU.1/05/1029-3/1/II/2022

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi

PT ESTA MULTI USAHA Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Multi Usaha Tbk terlampir, yang terdiri atas laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2021, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas - neto, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi penting dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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

Tanggung jawab auditor

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

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

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

Halaman 2**Opini**

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk tanggal 31 Desember 2021, serta kinerja keuangan, dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

KAP KOSASIH, NURDIYAMAN, MULYADI, TJAHO & REKAN

Juninho Widjaja, CPA
Izin Akuntan Publik No. AP.1029
14 Februari 2022

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2021	2020
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	2c,2d,4,8a,26	23.394.271.192	25.247.656.375
Piutang usaha			
Pihak ketiga	2c,5,26	37.789.951	132.533.093
Pihak berelasi	2e,8b	234.000.000	210.000.000
Piutang lain-lain - pihak berelasi	2c,8c	200.000.000	-
Persediaan	2f,6	76.789.104	64.858.745
Beban dibayar di muka	2g,7,8c	65.569.653	52.724.770
Pajak dibayar di muka	2o,13a	117.861.120	121.245.688
Total Aset Lancar		24.126.281.020	25.829.018.671
ASET TIDAK LANCAR			
Aset tetap - neto	2h,2k,2n,9 15,21,22a	29.895.160.347	30.022.095.873
Properti investasi - neto	2i,2k,10,15, 20,21	28.662.427.774	18.336.276.323
Aset pajak tangguhan - neto	2o,13d	58.310.185	2.936.709
Total Aset Tidak Lancar		58.615.898.306	48.361.308.905
TOTAL ASET		82.742.179.326	74.190.327.576

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2021	2020
LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha			
Pihak ketiga	2c,11,26	194.816.412	106.815.093
Pihak berelasi	2e,8d	30.000.000	
Utang lain-lain - pihak ketiga	2c,26	19.466.274	15.978.998
Beban akrual	2c,12,26	569.691.982	477.960.527
Utang pajak	2o,13b	69.036.869	59.730.708
Pendapatan diterima di muka jangka pendek	2e,8d,14	756.866.248	747.988.346
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank	2c,15,26	2.669.669.666	1.791.703.406
Utang pembiayaan konsumen	2c,16,26	1.965.169.662	1.262.383.289
Total Liabilitas Jangka Pendek		6.274.717.113	4.462.560.367
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank	2c,15,26	15.144.399.797	8.976.143.712
Utang pembiayaan konsumen	2c,16,26	1.293.601.078	1.415.479.015
Pendapatan diterima di muka jangka panjang	2e,8d,14	471.296.300	490.462.963
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2l,17	189.600.996	145.000.980
Utang pembelian aset tetap	2c,26	61.625.000	58.525.000
Total Liabilitas Jangka Panjang		17.160.523.171	11.085.611.670
TOTAL LIABILITAS		23.435.240.284	15.548.172.037

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2021	2020
EKUITAS - NETO			
Modal saham - nilai nominal Rp100 per lembar saham pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020			
Modal dasar - 1.688.880.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 630.000.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	18	63.000.000.000	63.000.000.000
Tambahan modal disetor	1b,2p,13f,19	1.741.249.038	1.741.249.038
Defisit		(5.434.309.996)	(6.099.093.499)
TOTAL EKUITAS - NETO		59.306.939.042	58.642.155.539
LIABILITAS DAN EKUITAS- NETO		82.742.179.326	74.190.327.576

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2021	2020
PENDAPATAN	2e,2m,8e,20	10.094.053.222	8.801.596.151
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2m,9,10,21	3.958.395.409	3.150.734.056
LABA KOTOR		6.135.657.813	5.650.862.095
BEBAN USAHA	2m		
Beban umum dan administrasi	9,17,22a	5.452.260.283	4.178.828.371
Beban peralatan, pemeliharaan, dan energi	22b	660.769.142	532.364.556
Beban pemasaran	22c	95.757.674	63.958.693
Total Beban Usaha		6.208.787.099	4.775.151.620
LABA (RUGI) USAHA		(73.129.286)	875.710.475
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	2m		
Pendapatan keuangan		2.486.491.141	1.943.855.537
Laba penjualan aset tetap	2h,9	43.477.225	-
Beban keuangan		(2.031.370.495)	(1.904.494.336)
Laba penjualan properti investasi	2i,10	-	834.391.214
Lain-lain - neto		155.604.580	(54.756.598)
Total pendapatan lain-lain - neto		654.202.451	818.995.817
LABA SEBELUM MANFAAT PAJAK PENGHASILAN		581.073.165	1.694.706.292
MANFAAT PAJAK PENGHASILAN TANGGUHAN	2o,13d	61.607.586	24.739.452
LABA NETO TAHUN BERJALAN		642.680.751	1.719.445.744
PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya:			
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	17	28.336.862	43.973.784
Beban pajak penghasilan terkait		(6.234.110)	(9.674.232)
Penghasilan komprehensif lain - setelah pajak		22.102.752	34.299.552
TOTAL LABA KOMPREHENSIF		664.783.503	1.753.745.296
Laba per saham	2r,23	1,02	2,90

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS – NETO
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh</u>	<u>Tambahan Modal Disetor</u>	<u>Defisit</u>	<u>Total Ekuitas - Neto</u>
Saldo 1 Januari 2020		43.000.000.000	500.000.000	(7.764.838.795)	35.735.161.205
Dampak penerapan standar akuntansi baru		-	-	(88.000.000)	(88.000.000)
Total laba neto tahun berjalan		-	-	1.719.445.744	1.719.445.744
Penawaran umum perdana saham	19	-	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Setoran modal	18	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
Beban emisi saham	1b,19	-	(2.758.750.962)	-	(2.758.750.962)
Penghasilan komprehensif lain:					
Pengukuran kembali liabilitas					
imbangan kerja karyawan	17	-	-	43.973.784	43.973.784
Beban pajak penghasilan terkait		-	-	(9.674.232)	(9.674.232)
Saldo 31 Desember 2020		<u>63.000.000.000</u>	<u>1.741.249.038</u>	<u>(6.099.093.499)</u>	<u>58.642.155.539</u>
Total laba neto tahun berjalan		-	-	642.680.751	642.680.751
Penghasilan komprehensif lain:					
Pengukuran kembali liabilitas					
imbangan kerja karyawan	17	-	-	28.336.862	28.336.862
Beban pajak penghasilan terkait		-	-	(6.234.110)	(6.234.110)
Saldo 31 Desember 2021		<u>63.000.000.000</u>	<u>1.741.249.038</u>	<u>(5.434.309.996)</u>	<u>59.306.939.042</u>

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
LAPORAN ARUS KAS
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2021	2020
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari pelanggan		10.154.507.602	8.506.908.314
Penerimaan dari penghasilan keuangan		2.486.491.141	1.943.855.537
Pembayaran untuk beban keuangan		(2.031.370.495)	(1.904.494.336)
Pembayaran kepada karyawan		(1.874.486.301)	(1.679.466.855)
Pembayaran kepada pemasok		(1.007.426.754)	(900.841.410)
Pembayaran beban usaha dan kegiatan operasional lainnya		(2.700.381.026)	(799.366.047)
Pembayaran pajak penghasilan		(177.591.825)	(197.948.752)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi		4.849.742.342	4.968.646.451
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Penjualan aset tetap	9	471.000.000	-
Penambahan (pembayaran) utang pembelian aset tetap		3.100.000	(9.500.000)
Penambahan properti investasi	10	(11.474.790.000)	(459.490.624)
Penambahan uang muka pembelian aset tetap		(1.097.402.838)	(906.353.728)
Perolehan aset tetap	9	(37.523.900)	(16.600.000)
Penjualan properti investasi	10	-	1.251.851.852
Arus Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(12.135.616.738)	(140.092.500)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penambahan utang bank jangka panjang		9.150.000.000	-
Pembayaran untuk utang bank jangka panjang		(2.147.207.046)	(1.732.311.958)
Pembayaran utang pembiayaan konsumen		(1.570.303.741)	(1.057.020.909)
Peningkatan modal saham	18	-	20.000.000.000
Penambahan tambahan modal disetor dari penawaran umum perdana saham		-	1.241.249.038
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		5.432.489.213	18.451.916.171
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK		(1.853.385.183)	23.280.470.122
KAS DAN BANK AWAL TAHUN		25.247.656.375	1.967.186.253
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN		23.394.271.192	25.247.656.375

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum Perusahaan

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

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir diaktakan dengan Akta Notaris No. 47 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 18 September 2019 mengenai perubahan status Perusahaan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka dan perubahan Anggaran Dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan No. AHU-0073384.AH.01.02.Tahun 2019.

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

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

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

b. Penawaran Umum Perdana Saham

Pada tanggal 28 Februari 2020, Perusahaan memperoleh Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran No. S-82/D.04/2020 dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham kepada masyarakat sebanyak 200.000.000 lembar saham biasa dengan nilai nominal Rp100 per saham dan harga penawaran Rp120 per saham.

Saham-saham tersebut seluruhnya telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia tanggal 9 Maret 2020. Dana yang diperoleh Perusahaan dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham, setelah dikurangi dengan beban-beban emisi sebesar Rp1.241.249.038 dipergunakan untuk meningkatkan modal kerja, pembangunan hotel, dan peningkatan jumlah kendaraan (Catatan 19).

c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

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

Dewan Komisaris

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

Direksi

Direktur Utama	: Melvin Wangkar
Direktur	: Suryanto Witono

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

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

Berdasarkan Akta Notaris Syarifudin S.H., nomor 19 tanggal 31 Agustus 2020 susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

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

Direksi

Direktur Utama	: Lukman Nelam
Direktur	: Suryanto Witono

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

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp182.000.000 dan Rp112.000.000.

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

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

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Perusahaan memiliki masing-masing sejumlah 11 dan 12 karyawan tetap (tidak diaudit).

d. Penyelesaian Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan, yang diwakili oleh Direksi, bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh manajemen Perusahaan pada tanggal 14 Februari 2022.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (SAK), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK) dan Dewan Standar Akuntansi Syariah (DSAS) serta peraturan regulator pasar modal untuk entitas yang berada dibawah pengawasannya.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan (lanjutan)

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, kecuali bagi penerapan beberapa SAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam Catatan-Catatan terkait atas laporan keuangan, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2021.

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

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

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

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

b. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

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

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

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan lancar bila:

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

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.

Klasifikasi

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

(i) Aset Keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan pada saat pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, FVOCI, dan FVTPL.

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha - pihak ketiga dan pihak berelasi dan piutang lain-lain - pihak berelasi diklasifikasikan sebagai aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi.

(ii) Liabilitas Keuangan

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

Liabilitas keuangan Perusahaan terdiri atas utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, utang bank jangka panjang, beban akrual, utang pembiayaan konsumen, dan utang pembelian aset tetap diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi.

Pengakuan dan Pengukuran

(i) Aset Keuangan

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

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

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

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

(i) Aset Keuangan

Pengukuran aset keuangan tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

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

Kategori ini merupakan yang paling relevan bagi Perusahaan. Perusahaan mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

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

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif (EIR). Keuntungan dan kerugian diakui sebagai laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dimodifikasi, serta melalui proses amortisasi.

(i) Liabilitas Keuangan

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

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

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

Pengukuran liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

(a) Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Kategori ini merupakan yang paling relevan bagi Perusahaan. Setelah pengakuan awal, pinjaman diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode EIR.

Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi hingga liabilitas dihentikan pengakuannya melalui proses amortisasi menggunakan metode EIR.

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskon atau premi pada perolehan awal dan biaya yang merupakan bagian integral dari metode EIR. Amortisasi metode EIR diakui sebagai "Beban keuangan" pada laba rugi.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Saling Hapus Instrumen Keuangan

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

Nilai Wajar dari Instrumen Keuangan

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

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

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

Biaya Perolehan Diamortisasi dari Instrumen Keuangan

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

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Perusahaan mengakui cadangan untuk ECL terkait dengan instrumen hutangnya utang yang tidak diklasifikasikan sebagai diukur pada FVTPL. Kerugian kredit ekspektasian didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima oleh Perusahaan, didiskontokan berdasarkan perkiraan EIR awal. Arus kas yang diharapkan akan mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau peningkatan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari ketentuan kontraktual.

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

Untuk piutang usaha, Perusahaan menerapkan panduan praktis dalam menghitung ECL. Oleh karena itu, Perusahaan tidak mengidentifikasi perubahan dalam risiko kredit, melainkan mengukur penyisihan kerugian sejumlah ECL sepanjang umur. Perusahaan telah membentuk matriks provisi yang didasarkan pada data historis kerugian kredit, disesuaikan dengan faktor-faktor perkiraan masa depan (*forward-looking*) khusus terkait pelanggan dan lingkungan ekonomi.

Jumlah kerugian atau pembalikan penyisihan kerugian kredit ekspektasian yang diharapkan diakui sebagai kerugian penurunan nilai atau keuntungan dalam laba rugi dan disajikan secara terpisah dari yang lain jika material.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan

(i) Aset Keuangan

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

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

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

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

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

(i) Liabilitas Keuangan

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

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

d. Kas dan Setara Kas

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

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

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Perusahaan jika orang tersebut:
 - (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Perusahaan;
 - (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Perusahaan; atau
 - (iii) personil manajemen kunci Perusahaan atau entitas induk Perusahaan.

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

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

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

f. Persediaan

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

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

g. Beban Dibayar di Muka

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

h. Aset Tetap

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

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

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

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

Setelah penerapan PSAK 73, Perusahaan menganalisa 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 73, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Perusahaan menerapkan PSAK 16 "Aset Tetap".

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

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

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

i. Properti Investasi

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

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

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

i. Properti Investasi (lanjutan)

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

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

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

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

j. Beban Emisi Saham Ditangguhkan

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

k. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

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

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

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

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

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

I. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Manfaat imbalan pasti

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

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Perusahaan ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil atas aset program dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan yang dibebankan atau dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain periode terjadinya untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin segera dalam saldo laba dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi.

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

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

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

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

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban

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

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

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

Pendapatan hotel

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

- Pendapatan jasa perhotelan

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

- Penjualan makanan dan minuman

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Pendapatan sewa bangunan dan kendaraan

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

Pendapatan bunga

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

Penjualan Barang

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

Beban

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

n. Sewa

Perusahaan menerapkan PSAK 73, "Sewa".

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

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

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

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

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Sewa (lanjutan)

Perusahaan menerapkan PSAK 73 dengan menggunakan metode retrospektif yang dimodifikasi. Dengan metode ini, standar diterapkan secara retrospektif dengan efek kumulatif dari penerapan standar yang diakui pada tanggal penerapan awal.

Perusahaan memilih untuk menggunakan kebijaksanaan praktis transisi untuk tidak menilai kembali apakah suatu kontrak adalah, atau mengandung sewa pada tanggal 1 Januari 2020. Sebaliknya, Perusahaan menerapkan standar hanya pada kontrak yang sebelumnya diidentifikasi sebagai sewa yang menerapkan PSAK 30 pada tanggal awal perjanjian.

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

- menerapkan tingkat diskonto tunggal untuk portofolio sewa dengan karakteristik yang cukup serupa;
- pengakuan liabilitas sewa dan aset hak guna tidak termasuk sewa dengan persyaratan sewa yang berakhir selama tahun keuangan berjalan atau untuk sewa aset bernilai rendah;
- pengecualian biaya langsung awal dari pengukuran aset hak-guna pada tanggal 1 Januari 2020;
- penentuan jangka waktu sewa pada tanggal 1 Januari 2020 dengan menggunakan tinjau balik di mana kontrak berisi opsi untuk memperpanjang atau mengakhiri sewa;
- pemilihan berdasarkan kelas aset pendasar untuk tidak memisahkan komponen nonsewa dari komponen sewa.

Berdasarkan keterangan di atas, per 1 Januari 2020 Aset hak guna sebesar Rp311.111.111 telah diakui dan disajikan sebagai bagian dari "Aset Tetap" pada laporan posisi keuangan;

Sebagai Penyewa

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

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

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Sewa (lanjutan)

Sebagai Penyewa (lanjutan)

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

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 57. Biaya tersebut diperhitungkan dalam aset hak-guna terkait, kecuali jika biaya tersebut terjadi untuk memproduksi persediaan.

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

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

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

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

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

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

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

Liabilitas sewa disajikan sebagai pos terpisah dalam laporan posisi keuangan.

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Sewa (lanjutan)

Sebagai Penyewa (lanjutan)

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

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

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

(ii) Modifikasi sewa

Perusahaan mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

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

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

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

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

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Sewa (lanjutan)

Sebagai Pesewa

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

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

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

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

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

o. Pajak Penghasilan

Pajak final

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

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

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

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

Pajak penghasilan tidak final

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

Pajak kini

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

o. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak kini (lanjutan)

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

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

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

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

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, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas (defisiensi ekuitas).

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

p. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

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

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

p. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak (lanjutan)

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

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

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

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

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

q. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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.

r. Laba Per Saham

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

s. Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan

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

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

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

Dalam tahun berjalan, Perusahaan telah menerapkan standar dan sejumlah amendemen/ penyesuaian/ interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021.

- Amendemen PSAK 16, "Aset Tetap Tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan"
- Amendemen PSAK 22, "Kombinasi Bisnis Tentang Definisi Bisnis"
- Amendemen PSAK 55, PSAK 60, PSAK 71 dan PSAK 73, "Sewa, Instrumen keuangan Tentang Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2".

Penerapan dari interpretasi dan penyesuaian-penyesuaian tersebut diatas tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan.

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

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

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

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

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

3. 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 dan pengungkapan yang terkait, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

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

Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

Pertimbangan (lanjutan)

Penilaian Model Bisnis

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan bergantung pada hasil SPPI 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 memengaruhi kinerja aset dan bagaimana hal ini dikelola dan bagaimana manajer aset diberi kompensasi. Perusahaan memantau aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain yang dihentikan pengakuannya sebelum jatuh tempo untuk memahami alasan pelepasannya dan apakah alasan tersebut konsisten dengan tujuan bisnis di mana aset tersebut dimiliki. Pemantauan adalah bagian dari penilaian berkelanjutan 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.

Penentuan Mata Uang Fungsional

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

Komitmen Sewa Operasi - Sebagai Lessor

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

Kelangsungan Usaha

Manajemen Perusahaan telah melakukan penilaian terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usaha dan menilai keyakinan bahwa Perusahaan memiliki sumber daya untuk melanjutkan bisnis di masa mendatang. Selain itu, manajemen Perusahaan menilai tidak adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan dilanjutkan untuk disusun atas basis kelangsungan usaha. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 29.

Estimasi dan Asumsi

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penilaian Instrumen Keuangan

Perusahaan mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Perusahaan menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Perusahaan. Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 2c dan 26.

Penyusutan Aset Tetap

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

Provisi Ekspektasi Kerugian Kredit Piutang Usaha

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

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

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

Nilai tercatat piutang usaha Perusahaan sebelum penyisihan kerugian kredit ekspektasian pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing diungkapkan dalam Catatan 5.

Penyisihan Penurunan Nilai Pasar dan Keusangan Persediaan

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

Penyusutan Properti Investasi

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

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

Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

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

Pajak Penghasilan

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

Aset Pajak Tangguhan

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN SETARA KAS

Kas dan setara kas terdiri dari:

	2021	2020
Kas	8.105.465	17.159.565
Bank		
Pihak ketiga		
PT Bank Central Asia Tbk	866.549.140	755.995.193
PT Bank KEB Hana Indonesia	260.464.965	1.454.748.907
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	59.151.622	19.752.710
Subtotal Bank	1.186.165.727	2.230.496.810
Deposito		
Pihak berelasi		
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia (Catatan 8a)	22.200.000.000	23.000.000.000
Total Kas dan Setara Kas	23.394.271.192	25.247.656.375

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

Kisaran suku bunga deposito berjangka pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar 12,0% - 12,5% dan 12,5%.

5. PIUTANG USAHA

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis piutang adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Pihak ketiga		
<i>City ledger</i>	17.758.201	28.773.474
<i>Electronic data capture</i>	14.372.200	8.958.999
<i>Guest Ledger</i>	5.659.550	28.800.620
Lembaga Pendidikan Primagama	-	66.000.000
Total pihak ketiga	37.789.951	132.533.093
Pihak berelasi (Catatan 8b)	234.000.000	210.000.000
Total	271.789.951	342.533.093

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	2021	2020
0 - 30 hari	265.832.951	59.657.293
31 - 60 hari	5.957.000	6.875.800
Lebih dari 90 hari	-	276.000.000
Total	271.789.951	342.533.093

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG USAHA (lanjutan)

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

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, semua piutang usaha Perusahaan merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

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

6. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri atas:

	2021	2020
<i>Printing & stationery</i>	29.921.117	28.798.954
<i>Guest supplies</i>	15.831.493	9.721.914
<i>Food</i>	7.067.389	5.110.767
<i>Promotion material</i>	4.985.581	5.232.998
<i>Beverage</i>	4.386.319	167.500
<i>Cleaning supplies</i>	2.664.664	1.706.900
<i>Engineering supplies</i>	1.753.751	2.406.244
<i>Paint</i>	-	1.864.688
<i>Spare part</i>	-	390.350
<i>Miscellaneous</i>	10.178.790	9.458.430
Total persediaan	76.789.104	64.858.745

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

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Perusahaan tidak mengasuransikan persediaannya.

7. BEBAN DIBAYAR DI MUKA

Beban dibayar di muka terdiri atas:

	2021	2020
Asuransi	18.955.173	17.331.062
Reklame	31.671.375	25.337.100
Lain-lain	14.943.105	10.056.608
Total	65.569.653	52.724.770

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

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

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

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

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

a. Deposito

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Perusahaan menempatkan deposito kepada PT BPR Kredit Mandiri Indonesia masing-masing sebesar Rp22.200.000.000 dan Rp23.000.000.000 atau 26,83% dan 31,00% dari total aset.

b. Piutang usaha

Akun ini merupakan piutang yang dimiliki Perusahaan dari PT Esta Dana Ventura atas sewa ruang perkantoran pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp234.000.000 dan Rp210.000.000 atau 0,28% dan 0,28% dari total aset.

c. Piutang lain-lain

Akun ini merupakan piutang lain-lain yang dimiliki Perusahaan atas pengembalian uang sewa ruang perkantoran dari PT Esta Prima Investama pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp200.000.000 atau 0,24% dari total aset.

d. Utang usaha

Akun ini merupakan utang usaha yang dimiliki Perusahaan atas pengembalian uang sewa ruko ke PT Smart Multi Finance pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp30.000.000 atau 0,13% dari total liabilitas.

e. Pendapatan diterima di muka

Jangka Pendek	2021		2020	
	Total	% ¹⁾	Total	% ¹⁾
PT Esta Dana Ventura	369.814.815	1,58	314.444.444	2,02
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	137.500.000	0,59	165.000.000	1,06
PT Smart Multi Finance	100.000.000	0,43	155.092.593	1,00
	607.314.815	2,60	634.537.037	4,08

¹⁾ persentase terhadap total liabilitas.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

e. Pendapatan diterima di muka (lanjutan)

Jangka Panjang	2021		2020	
	Total	% ¹⁾	Total	% ¹⁾
PT Smart Multi Finance	100.000.000	0,43	260.185.185	1,67
PT Esta Dana Ventura	29.629.630	0,13	77.777.778	0,50
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	-	-	137.500.000	0,88
	129.629.630	0,56	475.462.963	3,05

¹⁾ persentase terhadap total liabilitas.

PT Esta Dana Ventura menyewa ruko kepada Perusahaan di 3 lokasi berbeda, yaitu Karawang, Serpong dan Gorontalo. Jangka waktu masa sewa ruko yang berada di Karawang dihitung mulai tanggal 28 Februari 2016 sampai dengan tanggal 28 Februari 2021 dengan harga sewa sebesar Rp222.222.222 selama 5 tahun. Pada tanggal 1 Februari 2021, PT Esta Dana Ventura memperpanjang masa sewa sampai dengan tanggal 28 Februari 2026 dengan harga sewa sebesar Rp222.222.222 selama 5 tahun. Jangka waktu masa sewa ruko yang berada di Serpong dihitung mulai tanggal 1 Februari 2017 sampai dengan tanggal 31 Januari 2022 dengan harga sewa sebesar Rp111.111.111 yang dibayarkan setiap tahunnya. Jangka waktu masa sewa ruko yang berada di Gorontalo dihitung mulai tanggal 1 Desember 2018 sampai dengan tanggal 1 Desember 2023 yang dibayarkan setiap tahunnya dengan rincian sebagai berikut:

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

PT BPR Kredit Mandiri menyewa ruko kepada Perusahaan yang berlokasi di Karawang dan Bandung. Jangka waktu sewa ruko tersebut dihitung mulai tanggal 1 November 2019 sampai dengan tanggal 1 November 2022 dengan harga sewa masing-masing sebesar Rp225.000.000 dan Rp270.000.000 selama 3 tahun.

PT Smart Multi Finance menyewa ruko yang berada di Tangerang Selatan dan Makassar. Jangka waktu sewa ruko yang berada di Tangerang Selatan dihitung mulai tanggal 1 Januari 2021 sampai dengan tanggal 1 Januari 2024 dengan harga sewa sebesar Rp300.000.000 selama 3 tahun. Jangka waktu sewa ruko yang berada di Makassar dihitung mulai tanggal 1 Februari 2021 sampai dengan tanggal 1 Februari 2023 dengan harga sewa sebesar Rp111.111.111 per tahun.

Pada tanggal 1 Desember 2021, PT Smart Multi Finance memberhentikan sewa ruko yang berada di Tangerang Selatan kepada Perusahaan.

f. Pendapatan sewa

Akun ini terdiri dari:

Pendapatan Sewa Ruko	2021		2020	
	Total	% ¹⁾	Total	% ¹⁾
PT Esta Dana Ventura	475.000.000	4,71	455.000.000	5,17
PT BPR Kredit Mandiri	165.000.000	1,63	279.351.852	3,17
PT Smart Multi Finance	150.462.963	1,49	161.111.111	1,83
	790.462.963	7,83	895.462.963	10,17

¹⁾ Persentase terhadap total pendapatan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

f. Pendapatan sewa (lanjutan)

Pendapatan Sewa Kendaraan	2021		2020	
	Total	% ^{*)}	Total	% ^{*)}
PT Esta Dana Ventura	2.607.900.000	25,84	2.551.100.000	28,98
PT BPR Kredit Mandiri	736.000.000	7,29	418.000.000	4,75
PT Esta Kapital Fintek	96.000.000	0,95	44.000.000	0,50
PT BPR Kredit Mandiri Celebes Sejahera	45.500.000	0,45	-	-
PT Esta Prima Investama	16.500.000	0,16	-	-
	3.501.900.000	34,69	3.013.100.000	34,23

^{*)} Persentase terhadap total pendapatan.

9. ASET TETAP

Rincian dan mutasi aset tetap Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021			
	31 Desember 2020	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2021
<u>Harga perolehan</u>				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Tanah	2.968.000.000	-	-	2.968.000.000
Bangunan	21.706.043.278	-	-	21.706.043.278
Kendaraan	8.070.783.896	3.248.615.015	545.856.400	10.773.542.511
Perlengkapan	2.052.608.375	4.800.000	-	2.057.408.375
Perabotan	482.935.209	32.723.900	-	515.659.109
<u>Aset hak guna sewa</u>				
Bangunan	444.444.444	-	444.444.444	-
Total harga perolehan	35.724.815.202	3.286.138.915	990.300.844	38.020.653.273
<u>Aset dalam pembangunan</u>				
Bangunan	170.000.000	-	-	170.000.000
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Bangunan	2.971.464.286	1.085.302.164	-	4.056.766.450
Kendaraan	1.154.504.832	1.161.338.344	118.333.625	2.197.509.551
Perlengkapan	1.130.481.666	414.165.108	-	1.544.646.774
Perabotan	482.935.209	13.634.937	-	496.570.146
<u>Aset hak guna sewa</u>				
Bangunan	133.333.333	88.888.889	222.222.222	-
Total akumulasi penyusutan	5.872.719.326	2.763.329.442	340.555.847	8.295.492.921
Nilai buku	30.022.095.876			29.895.160.347

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP (lanjutan)

	31 Desember 2020				
	31 Desember 2019	Penerapan PSAK 73	1 Januari 2020	Penambahan	31 Desember 2020
<u>Harga perolehan</u>					
<u>Kepemilikan langsung</u>					
Tanah	2.968.000.000	-	2.968.000.000	-	2.968.000.000
Bangunan	21.706.043.278	-	21.706.043.278	-	21.706.043.278
Perlengkapan	2.051.008.375	-	2.051.008.375	1.600.000	2.052.608.375
Perabotan	482.935.209	-	482.935.209	-	482.935.209
Kendaraan	5.095.986.324	-	5.095.986.324	2.974.797.572	8.070.783.896
<u>Aset hak guna sewa</u>					
Bangunan	-	444.444.444	444.444.444	-	444.444.444
Total harga perolehan	32.303.973.186	444.444.444	32.748.417.630	2.976.397.572	35.724.815.202
<u>Aset dalam pembangunan</u>					
Bangunan	155.000.000	-	155.000.000	15.000.000	170.000.000
<u>Akumulasi Penyusutan</u>					
Bangunan	1.886.162.123	-	1.886.162.123	1.085.302.166	2.971.464.289
Kendaraan	200.503.655	-	200.503.655	954.001.177	1.154.504.832
Perlengkapan	716.355.553	-	716.355.553	414.126.113	1.130.481.666
Perabotan	481.649.640	-	481.649.640	1.285.569	482.935.209
<u>Aset hak guna sewa</u>					
Bangunan	-	44.444.444	44.444.444	88.888.889	133.333.333
Total akumulasi penyusutan	3.284.670.971	44.444.444	3.329.115.415	2.543.603.914	5.872.719.329
Nilai buku	29.174.302.215				30.022.095.873

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Perusahaan masing-masing memiliki 43 dan 39 kendaraan yang dengan tujuan untuk disewakan. Jumlah kendaraan yang telah disewakan masing-masing adalah sebanyak 42 dan 38 kendaraan (Catatan 20).

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

Penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 dialokasikan dalam:

	2021	2020
Beban pokok pendapatan (Catatan 21)	1.131.748.353	924.411.181
Beban usaha - beban umum dan administrasi (Catatan 22a)	1.631.581.089	1.619.192.733
Saldo Akhir Tahun	2.763.329.442	2.543.603.914

Sebagian tanah dan bangunan Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 (Catatan 15).

Rincian dari laba penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Harga perolehan	545.856.400	-
Akumulasi depresiasi	(118.333.625)	-
Nilai Buku Bersih	427.522.775	-
Penerimaan dari penjualan aset tetap	471.000.000	-
Laba penjualan aset tetap	43.477.225	-

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

	2021	2020
<u>Persentase Penyelesaian</u>		
Hotel 88 Gorontalo	0,1%	0,1%
<u>Tahun Penyelesaian</u>		
Hotel 88 Gorontalo	-	-

Aset dalam pembangunan - Hotel 88 Gorontalo belum bisa ditentukan tahun penyelesaiannya karena pembangunan sedang dihentikan akibat pandemi Covid-19.

Aset tetap berupa bangunan dan sebagian kendaraan, telah diasuransikan oleh Perusahaan kepada PT Asoka Mas, PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia dan PT Asuransi Raksa Pratikara untuk risiko kebakaran dan risiko lainnya, dengan nilai pertanggungan sebesar Rp20.442.850.000 dan Rp22.168.205.000 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutupi kemungkinan terjadinya kerugian terhadap risiko kerugian yang mungkin terjadi atas aset tetap bangunan dan kendaraan.

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021			
	31 Desember 2020	Penambahan	Pengurangan	
<u>Harga perolehan</u>				
Tanah	6.156.236.869	2.383.757.073	-	8.539.993.942
Bangunan	15.462.631.997	8.936.032.927	-	24.398.664.924
Perlengkapan	459.490.624	-	-	459.490.624
Total harga perolehan	22.078.359.490	11.319.790.000	-	33.398.149.490
<u>Aset dalam pembangunan</u>				
Bangunan	-	155.000.000	-	155.000.000
<u>Akumulasi penyusutan</u>				
Bangunan	3.489.073.232	1.033.765.893	-	4.522.839.125
Perlengkapan	105.299.935	114.872.656	-	220.172.591
Total akumulasi penyusutan	3.594.373.167	1.148.638.549	-	4.743.011.716
<u>Penurunan nilai</u>				
Tanah	147.710.000	-	-	147.710.000
Nilai Buku	18.336.276.323			28.662.427.774
31 Desember 2020				
	31 Desember 2019	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2020
<u>Harga perolehan</u>				
Tanah	6.249.224.869	-	92.988.000	6.156.236.869
Bangunan	16.026.932.235	-	564.300.238	15.462.631.997
Perlengkapan	-	459.490.624	-	459.490.624
Total harga perolehan	22.276.157.104	459.490.624	657.288.238	22.078.359.490
<u>Akumulasi penyusutan</u>				
Bangunan	2.929.905.472	798.995.361	239.827.601	3.489.073.232
Perlengkapan	-	105.299.935	-	105.299.935
Total akumulasi penyusutan	2.929.905.472	904.295.296	239.827.601	3.594.373.167
<u>Penurunan nilai</u>				
Tanah	147.710.000	-	-	147.710.000
Nilai Buku	19.198.541.632			18.336.276.323

Beban penyusutan properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp1.148.638.549 dan Rp904.295.295 disajikan dalam akun "Penyusutan Properti Investasi" sebagai bagian dari "Beban Pokok Pendapatan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain (Catatan 21).

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Rincian dari laba penjualan properti investasi adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Nilai buku bersih	-	417.460.637
Penerimaan dari penjualan properti investasi	-	1.251.851.852
Laba penjualan properti investasi	-	834.391.215

Tanah dan bangunan Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 (Catatan 15).

Properti investasi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 terdiri dari 16 ruko, 1 unit apartemen, 1 gedung perkantoran dan 4 bidang tanah kosong.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah properti investasi yang telah disewakan sebanyak 10 ruko dan 1 gedung perkantoran, dengan nilai pendapatan sewa yang diakui untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp953.796.293 dan Rp1.468.862.976 (Catatan 20).

Properti investasi berupa bangunan, telah diasuransikan oleh Perusahaan kepada PT Asuransi Etiqa Internasional dan PT Asuransi Bina Dana Arta Tbk terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya, dengan nilai pertanggungan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp7.972.250.000 dan Rp11.350.000.000.

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

11. UTANG USAHA

Rincian utang usaha berdasarkan nama pemasok adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Pihak ketiga		
Sabda Rizqi	80.261.450	43.157.710
Moms Supplier	22.724.700	19.224.000
She-sil Cake	22.461.500	4.934.000
Wanna Mart	18.521.000	2.483.000
Lain-lain (di bawah Rp 10 juta)	50.847.762	37.016.383
Total pihak ketiga	194.816.412	106.815.093
Pihak berelasi (Catatan 8d)	30.000.000	-
Total	224.816.412	106.815.093

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. UTANG USAHA (lanjutan)

Rincian utang usaha berdasarkan umur utang adalah sebagai berikut:

	2021	2020
1 - 30 hari	121.204.050	56.624.521
31 - 60 hari	34.960.150	22.134.100
61 - 91 hari	30.768.500	6.323.490
Lebih dari 90 hari	37.883.712	21.732.982
Total	224.816.412	106.815.093

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, semua utang usaha Perusahaan merupakan utang dalam mata uang Rupiah.

12. BEBAN AKRUAL

Rincian beban akrual adalah sebagai berikut:

	2021	2020
<i>Service charge</i>	336.069.029	252.098.553
<i>Audit fee</i>	75.650.000	70.000.000
Prasarana	66.483.870	54.851.640
Gaji dan upah	-	14.884.476
Lain-lain	91.489.083	86.125.858
Total	569.691.982	477.960.527

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

13. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

Akun ini terdiri dari:

	2021	2020
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 ayat 2	117.861.120	118.499.999
Pasal 21	-	2.745.689
Total	117.861.120	121.245.688

b. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	2021	2020
Pajak hotel dan restoran	66.178.480	52.410.231
Pajak Penghasilan		
Pajak 23/26	2.773.140	1.320.477
Pasal 21	85.249	-
Pasal 4 ayat 2	-	6.000.000
Total	69.036.869	59.730.708

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Pajak kini (lanjutan)

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan rugi fiskal untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Laba sebelum beban pajak Perusahaan	581.073.165	1.694.706.292
Beda waktu		
Imbalan kerja karyawan	72.936.878	175.174.764
Penyusutan hak guna sewa	88.888.889	88.888.889
Penyusutan aset tetap	(104.013.507)	(110.227.150)
Beda tetap		
Beban untuk memperoleh pendapatan yang dikenakan pajak final	3.669.273.562	2.536.659.269
Beban pajak final	476.968.233	347.251.586
Pendapatan keuangan yang dikenakan pajak final	(2.486.491.141)	(1.943.855.537)
Pendapatan yang telah dikenakan pajak final	(953.796.293)	(1.468.862.976)
Laba atas penjualan properti investasi	-	(834.391.215)
Laba fiskal tahun berjalan	1.344.839.786	485.343.922
Rugi fiskal tahun sebelumnya	(2.533.525.938)	(3.018.869.860)
Akumulasi rugi fiskal	(1.188.686.152)	(2.533.525.938)

Laba (rugi) fiskal tahun 2021 dan 2020 hasil rekonsiliasi di atas menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) Badan Perusahaan.

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

	2021	2020
Laba sebelum beban pajak penghasilan	581.073.165	1.694.706.292
Pajak dihitung dengan tarif pajak yang berlaku	127.836.096	372.835.384
Aset pajak tangguhan yang tidak diakui	(295.864.752)	(106.775.663)
Pengaruh pajak atas beda tetap	155.309.959	(299.903.752)
Penyesuaian tahun sebelumnya	(48.888.889)	-
Penyesuaian tarif pajak	-	9.104.579
Total manfaat pajak penghasilan	(61.607.586)	(24.739.452)

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Pajak tangguhan

Perhitungan manfaat (beban) pajak tangguhan atas beda temporer antara pelaporan komersial dan pajak dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

31 Desember 2021					
	Saldo Awal	Dikreditkan pada Laporan Laba Rugi	Dibebankan pada Penghasilan Komprehensif Lain		Saldo Akhir
Penyusutan aset tetap	39.480.937	(22.882.972)	-		16.597.965
Sewa	(68.444.444)	68.444.444	-		-
Imbalan kerja karyawan	31.900.216	16.046.114	(6.234.110)		41.712.219
Total	75.871.489	61.607.586	(6.234.110)		58.310.185

31 Desember 2020						
	Saldo Awal	Efek penerapan PSAK 73	Dikreditkan pada Laporan Laba Rugi	Penyesuaian tarif	Dibebankan pada Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Akhir
Penyusutan aset tetap	72.421.489	-	(24.249.973)	(8.690.579)	-	39.480.937
Sewa	-	(88.000.000)	19.555.556	-	-	(68.444.444)
Imbalan kerja karyawan	3.450.000	-	38.538.448	(414.000)	(9.674.232)	31.900.216
Total	75.871.489	(88.000.000)	33.844.031	(9.104.579)	(9.674.232)	2.936.709

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

e. Pajak final

Perhitungan beban pajak final menggunakan tarif pajak final yang berlaku untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Pendapatan sewa bangunan yang dikenakan pajak final	953.796.293	1.468.862.976
Pajak final (10%)	91.898.629	145.386.298

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, terdapat perbedaan pengakuan antara pendapatan sewa dan beban pajak. Hal ini disebabkan Lembaga Pendidikan Primagama yang tidak memotong pajak final karena tidak mempunyai NPWP, sehingga Perusahaan yang menyeter langsung utang pph 4 ayat 2 tersebut dan PT Smart Multi Finance memberhentikan sewa ruko kepada Perusahaan.

f. Pengampunan pajak

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

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

g. Perubahan tarif pajak badan

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

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

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

Undang-undang No.7 tahun 2021

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

g. Perubahan tarif pajak badan (lanjutan)

Undang-undang No.7 tahun 2021 (lanjutan)

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

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

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

14. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Rincian pendapatan diterima di muka adalah sebagai berikut:

	2021	2020
<u>Jangka Pendek:</u>		
Pihak ketiga		
PT Indomarco Prismaatama	100.000.000	75.000.000
Uang muka pelanggan	34.551.433	8.451.309
Lembaga Pendidikan Primagama	15.000.000	30.000.000
Pihak berelasi (Catatan 8d)	607.314.815	634.537.037
Subtotal Jangka Pendek	756.866.248	747.988.346
<u>Jangka Panjang:</u>		
Pihak ketiga		
PT Indomarco Prismaatama	341.666.670	-
Lembaga Pendidikan Primagama	-	15.000.000
Pihak berelasi (Catatan 8d)	129.629.630	475.462.963
Subtotal Jangka Panjang	471.296.300	490.462.963
Total	1.228.162.548	1.238.451.309

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

15. UTANG BANK

Utang Bank Jangka Pendek

PT Bank KEB Hana Indonesia

Pinjaman Rekening Koran

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor 33/037/COB3/Kredit/V/2021 pada tanggal 10 Mei 2021, PT Bank KEB Hana Indonesia menyetujui perpanjangan Fasilitas Kredit Modal Kerja - Pinjaman Rekening Koran dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, sejak tanggal 20 Mei 2021 sampai dengan tanggal 20 Mei 2022. Fasilitas tersebut dibebani tingkat suku bunga tahunan sebesar 11% (sebelas persen) per tahun (*floating*).

Sampai dengan tanggal pelaporan keuangan, fasilitas ini belum digunakan oleh Perusahaan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG BANK (lanjutan)

Utang Bank Jangka Panjang

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

	2021	2020
Pokok pinjaman:		
PT Bank KEB Hana Indonesia		
Kredit Investasi I	4.600.318.084	5.651.930.218
Kredit Investasi II	4.476.778.495	5.260.299.160
PT Bank Central Asia Tbk	8.837.925.754	-
Total pinjaman	17.915.022.333	10.912.229.378
Dikurangi biaya provisi yang belum diamortisasi	(100.952.870)	(144.382.260)
Neto pinjaman	17.814.069.463	10.767.847.118
Dikurangi bagian yang jatuh tempo: dalam waktu satu tahun:		
PT Bank KEB Hana Indonesia		
Kredit Investasi I	1.173.303.466	1.051.612.134
Kredit Investasi II	874.188.764	783.520.665
PT Bank Central Asia Tbk	660.658.926	-
Dikurangi biaya provisi yang belum diamortisasi	(38.481.490)	(43.429.393)
Neto bagian jangka pendek	2.669.669.666	1.791.703.406
Neto bagian jangka panjang	15.144.399.797	8.976.143.712

PT Bank KEB Hana Indonesia

Kredit Investasi I

Berdasarkan perjanjian kredit No. 27/132/C2/Kredit/15 pada tanggal 15 Mei 2015, Perusahaan memperoleh Kredit Investasi dengan batas maksimal kredit sebesar Rp15.000.000.000 dan bersifat "Non-Revolving". Jangka waktu pinjaman selama 120 bulan sejak tanggal pencairan fasilitas. Fasilitas tersebut dibebani tingkat suku bunga tahunan sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) per tahun (*floating rate*).

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

Berdasarkan Perubahan ke 10 (sepuluh) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 029/I/M/2020 pada tanggal 20 Mei 2020, pihak Bank merubah tingkat suku bunga Fasilitas Kredit Investasi I yang sebelumnya sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) menjadi 11% (sebelas persen) per tahun (*floating rate*).

Setelah adanya perubahan tingkat suku bunga, Perusahaan melunasi angsuran bulanan dengan nilai angsuran sebesar Rp135.112.806 setiap bulannya terhitung mulai tanggal 20 Juni 2020 sampai dengan tanggal 20 Mei 2025.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG BANK (lanjutan)

Utang Bank Jangka Panjang (lanjutan)

PT Bank KEB Hana Indonesia (lanjutan)

Kredit Investasi II

Berdasarkan perjanjian kredit No. 28/058/C2/Kredit/16 pada tanggal 14 Maret 2016, Perusahaan memperoleh Kredit Investasi dengan batas maksimal kredit sebesar Rp22.000.000.000 (dua puluh dua milyar rupiah) dengan jangka waktu pinjaman 10 (sepuluh) tahun dengan *grace period* 18 (delapan belas) bulan sejak pencairan kredit pertama. Pencairan pinjaman tersebut diangsur 3 kali pencairan yaitu:

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

Berdasarkan Perubahan ke 10 (sepuluh) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 029/I/M/2020 pada tanggal 20 Mei 2020, pihak Bank merubah tingkat suku bunga Fasilitas Kredit Investasi II yang sebelumnya sebesar 11-11,5% menjadi 11% (sebelas persen) per tahun (*floating rate*).

Setelah adanya perubahan tingkat suku bunga, Perusahaan melunasi angsuran bulanan dengan nilai angsuran sebesar Rp 110.285.992 setiap bulannya terhitung mulai tanggal 20 Juni 2020 sampai dengan tanggal 20 Mei 2026.

Perjanjian Kredit Investasi I dan II telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir kali berdasarkan Perubahan ke 10 (sepuluh) dan Pernyataan Kembali Perjanjian kredit Nomor 029/I/M/2020 pada tanggal 20 Mei 2020 mengenai perubahan jaminan, sebagai berikut:

1. Sebidang tanah dan bangunan (Hotel 88) yang terletak di Jl. Cut Meutia RT 1 RW 2 Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Bekasi, Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan SHGB No. 4973/Sepanjang Jaya seluas 841m² atas nama Perusahaan;
2. Ruko yang terletak di Ruko BSD Junction Blok A No. 11, Lengkong Wetan, Serpong, Tangerang, Banten dengan bukti kepemilikan SHMASRS No. 0117/Lengkong Wetan atas nama Perusahaan;
3. Dua (2) unit ruko yang terletak di Jl Raya Perumnas Bumi Teluk Jambe, Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Karawang, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan SHGB No. 02065 dan No. 02067/Sukaluyu atas nama Perusahaan;
4. Dua (2) unit ruko yang terletak di Jl Raya Perumnas Bumi Teluk Jambe, Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Karawang, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan SHGB No. 02064 dan No. 02066/Sukaluyu atas nama Perusahaan;
5. Ruko yang terletak di Jalan Terusan Kopo No 341 D, RT 004, RW 004 (Blok Cilokotot) Kelurahan Margahayu Selatan, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, Jawa Barat dengan bukti Kepemilikan SHGB Nomor 4544/Margahayu Selatan (d/h SHM 5229/Margahayu Selatan) terdaftar atas nama Perusahaan;

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

1. Melakukan perubahan anggaran dasar, penurunan modal, dan perubahan pemegang saham tanpa persetujuan terlebih dahulu dari bank.
2. Membayar dividen atau melakukan distribusi atas pendapatan lainnya kepada pemegang saham.
3. Menjual, menyewakan, mengalihkan atau dengan cara lain menghapus semua atau sebagian besar dari hak milik atau hartanya, apakah melalui satu transaksi atau beberapa transaksi baik berhubungan atau tidak.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG BANK (lanjutan)

Utang Bank Jangka Panjang (lanjutan)

PT Bank KEB Hana Indonesia (lanjutan)

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

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Perusahaan telah memenuhi semua ketentuan yang dipersyaratkan oleh PT Bank KEB Hana Indonesia.

PT Bank Central Asia Tbk

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

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

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2021, Perusahaan telah memenuhi semua ketentuan yang dipersyaratkan oleh PT Bank Central Asia Tbk.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Perusahaan mengadakan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT BCA Finance untuk pembelian kendaraan. Rincian utang pembiayaan konsumen adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Utang pembiayaan konsumen	3.550.592.300	3.044.625.800
Dikurangi beban bunga di masa depan	(291.821.560)	(366.763.496)
Nilai tunai pembayaran utang pembiayaan konsumen	3.258.770.740	2.677.862.304
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	1.965.169.662	1.262.383.289
Bagian jangka panjang	1.293.601.078	1.415.479.015

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

Beban bunga atas utang pembiayaan konsumen tersebut masing-masing sebesar sebesar Rp322.380.336 dan Rp354.695.689 untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

17. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Besarnya imbalan kerja dihitung berdasarkan peraturan yang berlaku yakni Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003 dan dengan Peraturan Perusahaan yang masih berlaku pada tanggal 31 Desember 2021. Efektif tanggal 2 Februari 2021, Perusahaan menerapkan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021), melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No. 11/2020 tentang Cipta Kerja dalam penetapan kewajiban imbalan kerja untuk periode pelaporan berikutnya. Tidak terdapat pendanaan khusus yang disisihkan sehubungan dengan imbalan kerja tersebut.

Tabel berikut menyajikan komponen dari beban imbalan neto yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan untuk liabilitas imbalan kerja yang dihitung oleh KKA Nurichwan, aktuaris independen, berdasarkan laporannya masing-masing tertanggal 27 Januari 2022 dan 10 Maret 2021 untuk perhitungan liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020. Perhitungan aktuaris menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Tingkat diskonto	7,39%	7,00%
Tingkat kenaikan gaji tahunan	10,00%	10,00%
Usia pensiun	56 Tahun	56 Tahun
Tingkat mortalita	TMI-IV tahun 2019	TMI-IV tahun 2019
Metode penilaian	Projected Unit Credit	Projected Unit Credit

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

	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	189.600.996	145.000.980

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

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

	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>
Beban jasa kini	75.286.809	174.120.444
Beban bunga	10.150.069	1.054.320
Beban imbalan kerja (Catatan 22a)	<u>85.436.878</u>	<u>175.174.764</u>

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

	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>
Keuntungan aktuarial yang timbul dari: Perubahan asumsi keuangan	(28.336.862)	(43.973.784)
Total penghasilan imbalan kerja yang diakui pada penghasilan komprehensif lain	<u>(28.336.862)</u>	<u>(43.973.784)</u>

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

	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>
Saldo awal tahun	145.000.980	13.800.000
Beban imbalan kerja tahun berjalan (Catatan 22a)	85.436.878	175.174.764
Pembayaran manfaat tahun berjalan	(12.500.000)	-
Penghasilan komprehensif lain	(28.336.862)	(43.973.784)
Saldo akhir tahun	<u>189.600.996</u>	<u>145.000.980</u>

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja cukup untuk memenuhi persyaratan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003 dan PP 35/2021 pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

Analisa sensitivitas untuk risiko tingkat diskonto

Pada tanggal 31 Desember 2021, jika tingkat diskonto meningkat sebesar 1% dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih rendah yaitu sebesar Rp165.981.808, sedangkan jika tingkat diskonto menurun 1%, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih besar yaitu sebesar Rp217.434.588.

Jika tingkat kenaikan gaji meningkat sebesar 1% dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih besar yaitu sebesar Rp215.495.743, sedangkan jika tingkat kenaikan gaji menurun 1%, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih rendah yaitu sebesar Rp167.156.003.

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

Jatuh tempo dari kewajiban imbalan kerja yang tidak didiskonto pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021
Kurang dari setahun	-
Antara 1 - 2 tahun	-
Antara 2 - 5 tahun	-
Lebih dari 5 tahun	189.600.996
Total	189.600.996

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

18. MODAL SAHAM

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 68 tanggal 30 Maret 2020, seluruh pemegang saham menyatakan bahwa realisasi pelaksanaan atau penerbitan saham IPO (Initial Public Offering) telah selesai dilaksanakan dan menyetujui untuk mengeluarkan saham baru melalui Penawaran Umum kepada masyarakat sebesar 200.000.000 lembar saham baru dengan nilai nominal Rp100.

Sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 berdasarkan laporan yang dikelola oleh PT Bima Registra, Biro Administrasi Efek adalah sebagai berikut :

31 Desember 2021 dan 2020

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

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Tambahan modal disetor merupakan agio saham yang berasal dari aset pengampunan pajak dan penawaran umum perdana setelah dikurangi dengan beban emisi saham, dengan rincian sebagai berikut:

	2021	2020
Agio saham dari penawaran umum perdana	4.000.000.000	4.000.000.000
Dikurangi:		
Beban emisi saham	(2.758.750.962)	(2.758.750.962)
Subtotal (Catatan 1b)	1.241.249.038	1.241.249.038
Aset pengampunan pajak (Catatan 13f)	500.000.000	500.000.000
Total	1.741.249.038	1.741.249.038

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2021	2020
Pendapatan hotel	5.638.356.929	4.319.633.175
Pendapatan sewa kendaraan	3.501.900.000	3.013.100.000
Pendapatan sewa bangunan (Catatan 10)	953.796.293	1.468.862.976
Total	10.094.053.222	8.801.596.151

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

1. 1 unit bangunan ruko yang terletak di ruko BSD Junction Blok A37, Jl. Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan.
2. 1 unit bangunan ruko yang terletak di ruko BSD Junction Blok A11, Jl Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan.
3. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Terusan Kopo No. 341D, Bandung.
4. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Raya Wangun 240G, Bogor.
5. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Raya Wangun 240F, Bogor.
6. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Plaza Sudirman Center, Blok A12, Jl. Raya Sudirman, Desa Pucung, Kota Baru Karawang, Jawa Barat.
7. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Bharata Blok A No. 135, Karawang.
8. 1 unit bangunan kantor yang terletak di Jl. Drs. Achmad Nadjamuddin, Limba U Dua, Gorontalo.
9. 2 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Bharata Blok H No.16-17, Karawang.

Tidak ada transaksi pendapatan kepada satu pelanggan dengan total kumulatifnya di atas 10% dari total pendapatan untuk tahun-tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, pendapatan sewa bangunan kepada pihak-pihak berelasi masing-masing sebesar Rp790.462.963 dan Rp895.462.963 (Catatan 8f).

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, pendapatan sewa kendaraan seluruhnya merupakan pendapatan yang berasal dari pihak berelasi sebesar Rp3.501.900.000 dan Rp3.013.100.000 (Catatan 8f).

21. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan berdasarkan jenis beban adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Beban pokok pendapatan hotel		
Gaji	564.510.795	461.950.133
Perlengkapan ruangan	355.506.084	279.679.950
Laundry	222.872.133	131.842.803
Jasa manajemen (Catatan 28)	221.997.579	167.343.061
Ruangan	134.327.946	110.816.326
Housekeeping	69.132.395	54.858.624
Lain-lain (di bawah Rp 50.000.000)	109.661.575	115.536.683
Beban pokok pendapatan sewa bangunan		
Penyusutan properti investasi (Catatan 10)	1.148.638.549	904.295.295
Beban pokok pendapatan sewa kendaraan		
Penyusutan kendaraan (Catatan 9)	1.131.748.353	924.411.181
Total	3.958.395.409	3.150.734.056

Tidak ada transaksi pembelian kepada satu pemasok dengan total kumulatifnya di atas 10% dari total pembelian untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

22. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

a. Beban umum dan administrasi

terdiri dari:

	2021	2020
Penyusutan aset tetap (Catatan 9)	1.631.581.089	1.619.192.733
Gaji dan tunjangan	1.511.548.934	1.379.612.828
Beban perolehan hak atas tanah	557.000.000	-
Tenaga ahli	512.123.613	136.000.000
Pajak	508.430.489	385.396.674
Legal	280.029.288	150.788.400
Asuransi	106.634.934	105.099.322
Imbalan kerja karyawan (Catatan 17)	85.436.878	175.174.764
Kantor	84.551.068	45.865.771
Listrik, air, dan telepon	47.036.743	41.914.000
Perjalanan	18.674.592	2.779.475
<i>Maintenance</i>	5.979.230	42.263.474
Lainnya (di bawah Rp 10 juta)	103.233.425	94.740.930
Total	5.452.260.283	4.178.828.371

b. Beban peralatan, pemeliharaan, dan energi

terdiri dari:

	2021	2020
Listrik dan air	423.332.399	384.525.288
Perbaikan dan pemeliharaan	112.023.105	64.911.972
Peralatan	30.151.688	2.469.113
Bahan bakar	28.738.910	22.189.228
Lainnya (di bawah Rp 5 juta)	66.523.040	58.268.955
Total	660.769.142	532.364.556

c. Beban pemasaran

	2021	2020
Iklan dan promosi	69.677.024	63.496.540
Perjalanan	21.817.650	462.153
Lainnya (di bawah Rp 1 juta)	4.263.000	-
Total	95.757.674	63.958.693

23. LABA PER SAHAM

	2021	2020
Laba bersih tahun berjalan	642.680.751	1.719.445.744
Rata-rata tertimbang jumlah saham beredar	630.000.000	592.739.726
Laba per saham	1,02	2,90

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. INFORMASI SEGMENT

Perusahaan mengelompokkan dan mengevaluasi usahanya secara bisnis usahanya.

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

	31 Desember 2021			Total
	Hotel 88 (Bekasi)	Properti investasi	Sewa kendaraan	
Pendapatan departemental	5.638.356.929	953.796.293	3.501.900.000	10.094.053.222
Beban departemental	1.678.008.507	1.148.638.549	1.131.748.353	3.958.395.409
Laba (rugi) kotor	3.960.348.422	(194.842.256)	2.370.151.647	6.135.657.813
Beban usaha	3.162.384.455	1.749.338.690	1.297.063.954	6.208.787.099
Laba (rugi) usaha	797.963.967	(1.944.180.946)	1.073.087.693	(73.129.286)
Beban lainnya	(2.534.189)	-	(278.903.111)	(281.437.300)
Laba (rugi) sebelum beban yang tidak dapat diatribusikan	795.429.778	(1.944.180.946)	794.184.582	(354.566.586)
Laba yang tidak dapat diatribusikan				935.639.751
Laba sebelum beban pajak tangguhan				581.073.165
Manfaat pajak tangguhan				61.607.586
Laba tahun berjalan				642.680.751
Penghasilan komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya				22.102.752
Laba komprehensif				664.783.503
Aset				
Aset segmen	21.883.701.618	29.654.134.567	8.576.032.956	60.113.869.141
Aset tidak dapat dialokasi	-	-	-	22.628.310.185
Total aset	21.883.701.618	29.654.134.567	8.576.032.956	82.742.179.326
Liabilitas				
Liabilitas segmen	949.187.970	1.223.611.115	3.258.770.740	5.431.569.825
Liabilitas tidak dapat dialokasi	-	-	-	18.003.670.459
Total liabilitas	949.187.970	1.223.611.115	3.258.770.740	23.435.240.284

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

	31 Desember 2020			
	Hotel 88 (Bekasi)	Properti investasi	Sewa kendaraan	Total
Pendapatan				
departemental	4.319.633.175	1.468.862.976	3.013.100.000	8.801.596.151
Beban departemental	1.322.027.580	904.295.295	924.411.181	3.150.734.056
Laba kotor	2.997.605.595	564.567.681	2.088.688.819	5.650.862.095
Beban usaha	3.089.692.329	909.805.058	775.654.233	4.775.151.620
Laba (rugi) usaha	(92.086.734)	(345.237.377)	1.313.034.586	875.710.475
Pendapatan (beban) lainnya	(16.389.978)	834.391.215	(354.695.689)	463.305.548
Laba (rugi) sebelum beban yang tidak dapat diatribusikan	(108.476.712)	489.153.838	958.338.897	1.339.016.023
Beban yang tidak dapat diatribusikan				355.690.269
Laba sebelum beban pajak tangguhan				1.694.706.292
Manfaat pajak tangguhan				24.739.452
Laba tahun berjalan				1.719.445.744
Penghasilan komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya				34.299.552
Laba komprehensif				1.753.745.296
Aset				
Aset segmen	23.256.609.520	20.597.222.995	6.849.701.553	50.703.534.068
Aset tidak dapat dialokasi	-	-	-	23.486.793.508
Total aset	23.256.609.520	20.597.222.995	6.849.701.553	74.190.327.576
Liabilitas				
Liabilitas segmen	720.621.635	1.236.840.000	2.677.862.304	4.635.323.939
Liabilitas tidak dapat dialokasi	-	-	-	10.912.848.098
Total liabilitas	720.621.635	1.236.840.000	2.677.862.304	15.548.172.037

25. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

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

Risiko Pasar

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Pasar (lanjutan)

Risiko Tingkat Suku Bunga

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

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

Tabel berikut adalah nilai tercatat, berdasarkan jatuh temponya, atas liabilitas keuangan Perusahaan yang terkait risiko tingkat suku bunga pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020:

		31 Desember 2021						
		Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo Lebih dari Tahun Kelima	Total
Liabilitas								
Utang bank								
jangka panjang	7,68% - 9,00%	4.252.720.140	4.252.720.140	4.252.720.140	3.306.930.493	7.524.698.367		23.589.789.280
Utang pembiayaan								
Konsumen	7,09% - 12,60%	2.178.731.900	929.484.200	442.376.200	-	-		3.550.592.300
		31 Desember 2020						
		Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo Lebih dari Tahun Kelima	Total
Liabilitas								
Utang bank								
jangka panjang	11% - 11,50%	2.944.785.588	2.944.785.588	2.944.785.588	2.944.785.588	2.330.054.271		14.109.196.624
Utang pembiayaan								
Konsumen	12,60%	1.525.717.700	1.430.780.100	88.128.000		-		3.044.625.800

Risiko Kredit

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

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

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Kredit (lanjutan)

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai maksimum kredit yang dihadapi oleh Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020:

	2021	2020
Deposito	22.200.000.000	23.000.000.000
Bank	1.186.165.727	2.230.496.810
Piutang lain-lain	200.000.000	-
Piutang usaha	271.789.951	342.533.093
Total	23.857.955.678	25.573.029.903

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

Tabel berikut ini menunjukkan eksposur maksimum risiko kredit untuk komponen-komponen dalam laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020:

	2021	2020
Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	23.586.165.727	25.230.496.810
Telah jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	271.789.951	342.533.093
Total	23.857.955.678	25.573.029.903

Risiko Likuiditas

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

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

Tabel di bawah merupakan profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020:

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Likuiditas (lanjutan)

	31 Desember 2021			Total
	Di bawah 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai dengan 5 tahun	Lebih dari 5 tahun	
Liabilitas				
Utang usaha				
Pihak ketiga	194.816.412	-	-	194.816.412
Pihak berelasi	30.000.000	-	-	30.000.000
Utang lain-lain - pihak ketiga	19.466.275	-	-	19.466.275
Beban akrual	569.691.982	-	-	569.691.982
Utang bank jangka panjang	4.252.720.140	11.812.370.773	7.524.698.367	23.589.789.280
Utang pembiayaan konsumen	2.178.731.900	1.371.860.400	-	3.550.592.300
Utang pembelian aset tetap	-	61.625.000	-	91.625.000
Total liabilitas	7.245.426.709	13.245.856.173	7.524.698.367	28.015.981.249
	31 Desember 2020			
	Di bawah 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai dengan 5 tahun	Lebih dari 5 tahun	Total
Liabilitas				
Utang usaha - pihak ketiga	106.815.093	-	-	106.815.093
Utang lain-lain - pihak ketiga	15.978.998	-	-	15.978.998
Beban akrual	477.960.527	-	-	477.960.527
Utang bank jangka panjang	2.944.785.588	8.834.356.764	2.330.054.271	14.109.196.623
Utang pembiayaan konsumen	1.525.717.700	1.518.908.100	-	3.044.625.800
Utang pembelian aset tetap	-	58.525.000	-	58.525.000
Total liabilitas	5.071.257.906	10.411.789.864	2.330.054.271	17.813.102.041

PENGELOLAAN MODAL

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

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

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

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

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Perusahaan mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (*gearing ratio*) yang dihitung melalui pembagian antara utang bersih dengan modal. Utang bersih adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan dikurangi dengan jumlah kas dan setara kas, sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, perhitungan rasio tersebut adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Total liabilitas	23.435.240.284	15.548.172.037
Dikurangi kas dan bank	23.394.271.192	25.247.656.375
Utang bersih	40.969.092	(9.699.484.338)
Total ekuitas	59.306.939.042	58.642.155.539
Rasio utang terhadap modal	0,00	(0,17)

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. INSTRUMEN KEUANGAN

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

	31 Desember 2021	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
ASET KEUANGAN		
Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi		
Kas dan setara kas	23.394.271.192	23.394.271.192
Piutang usaha		
Pihak ketiga	37.789.951	37.789.951
Pihak berelasi	234.000.000	234.000.000
Piutang lain-lain - pihak berelasi	200.000.000	200.000.000
Total Aset Keuangan	23.866.061.143	23.866.061.143
LIABILITAS KEUANGAN		
Liabilitas keuangan yang diukur berdasarkan biaya perolehan diamortisasi		
Utang usaha		
Pihak ketiga	194.816.412	194.816.412
Pihak berelasi	30.000.000	30.000.000
Utang lain-lain - pihak ketiga	19.466.274	19.466.274
Beban akrual	569.691.982	569.691.982
Utang bank jangka panjang	17.814.069.463	17.814.069.463
Utang pembiayaan konsumen	3.258.770.740	3.258.770.740
Utang pembelian aset tetap	61.625.000	61.625.000
Total Liabilitas Keuangan	21.948.439.871	21.948.439.871
31 Desember 2020		
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
ASET KEUANGAN		
Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi		
Kas dan setara kas	25.247.656.375	25.247.656.375
Piutang usaha		
pihak ketiga	132.533.093	132.533.093
pihak berelasi	210.000.000	210.000.000
Total Aset Keuangan	25.590.189.468	25.590.189.468
LIABILITAS KEUANGAN		
Liabilitas keuangan yang diukur berdasarkan biaya perolehan diamortisasi		
Utang usaha - pihak ketiga	106.815.093	106.815.093
Utang lain-lain - pihak ketiga	15.978.998	15.978.998
Beban akrual	477.960.527	477.960.527
Utang bank jangka panjang	10.767.847.118	10.767.847.118
Utang pembiayaan konsumen	2.677.862.304	2.677.862.304
Utang pembelian aset tetap	58.525.000	58.525.000
Total Liabilitas Keuangan	14.104.989.040	14.104.989.040

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

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

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

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

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

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

27. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN LAPORAN ARUS KAS

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

	2021	2020
Perolehan aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen	2.151.212.177	1.744.365.000
Amortisasi biaya provisi yang belum diamortisasi	43.429.390	144.382.258
Perolehan aset hak guna sewa melalui beban dibayar di muka	-	400.000.000

- b. Rekonsiliasi utang bersih

	Utang pembiayaan konsumen	Utang bank
Pinjaman bersih pada 1 Januari 2020	1.990.518.213	12.355.776.818
Arus kas	(1.057.020.909)	(1.732.311.958)
Non kas	1.744.365.000	144.382.258
Pinjaman bersih pada 31 Desember 2020	2.677.862.304	10.767.847.118
Arus kas	(1.570.303.741)	7.002.792.955
Non kas	2.151.212.177	43.429.390
Pinjaman bersih pada 31 Desember 2021	3.258.770.740	17.814.069.463

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING

Perjanjian Pengelolaan Hotel

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

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

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

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

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, beban-beban yang ditanggung Perusahaan masing-masing sebesar Rp221.997.579 dan Rp167.343.061, diakui sebagai beban jasa manajemen sebagai bagian dari Beban Pokok Pendapatan Hotel (Catatan 21).

29. KETIDAKPASTIAN KONDISI EKONOMI

Pada tanggal 11 Maret 2020, Organisasi Kesehatan Dunia ("WHO") telah menetapkan penyebaran wabah virus corona ("COVID-19") sebagai pandemi global. Wabah COVID-19 telah menyebabkan terjadinya perlambatan ekonomi global dan domestik, yang kemudian mempengaruhi operasi Perusahaan serta pelanggan dan pemasok Perusahaan. Meskipun gangguan ini diperkirakan hanya bersifat sementara, namun terdapat ketidakpastian yang cukup tinggi terkait luas dampaknya terhadap operasi dan kinerja keuangan Perusahaan.

Sehubungan dengan pandemi COVID-19 tersebut, selama tahun 2021, Perusahaan telah melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Melakukan banyak promo dan kerjasama dengan instansi sehingga tingkat hunian kamar dan penjualan jasa ruang untuk rapat ataupun kontes *wedding* meningkat.
2. Menambah unit kendaraan yang disewakan.
3. Perpanjangan sewa properti komersial dengan harga bersaing.
4. Menambah unit properti komersial.

Untuk tahun 2022, manajemen Perusahaan telah merencanakan hal-hal sebagai berikut:

1. Memaksimalkan iklan, promo dan penjualan kamar dan menu outlet melalui market place, online, dan website, serta kerjasama dengan instansi pemerintah dengan melakukan sales blitz dan juga pemberian refund di awal.
2. Menambah unit kendaraan yang disewakan dengan harga yang bersaing.
3. Menawarkan sewa properti komersial dengan harga yang bersaing.

Kami percaya dalam situasi pandemi global ini, efisiensi dan peningkatan kualitas produk dan memberikan bimbingan kepada semua level karyawan untuk menjaga kesehatan sehingga kontinuitas usaha dapat berjalan lancar dan akan dapat membantu Perusahaan mencapai target yang direncanakan.