

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022**

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK

Daftar Isi

Halaman

Surat Pernyataan Direksi

Laporan Auditor Independen

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022**

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	5
Laporan Arus Kas Konsolidasian	6
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	7

Informasi Keuangan Tersendiri Perusahaan:

Laporan Posisi Keuangan (Entitas Induk)	Lampiran I
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain (Entitas Induk)	Lampiran II
Laporan Perubahan Ekuitas (Entitas Induk)	Lampiran III
Laporan Arus Kas (Entitas Induk)	Lampiran IV
Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Penting, Daftar Investasi dan Metode Pencatatan Investasi	Lampiran V



PT ESTA MULTI USAHA Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
PT ESTA MULTI USAHA TBK DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : **Melvin Wangkar**
Alamat Kantor : Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersil Sektor II
Blok AH.2/7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten
Alamat Rumah : De Park Cluster Cajuputi Blok AB 1 No.8, Pagedangan, Tangerang
Nomor Telepon : 021 – 80634569
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : **Andaru Surya Gautama**
Alamat Kantor : Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersil Sektor II
Blok AH.2/7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten
Alamat Rumah : Jl. Matahari No. 9, Pinang, Kota Tangerang
Nomor Telepon : 021 – 80634569
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Tangerang Selatan, 28 Maret 2024
Atas Nama dan Mewakili Direksi

Melvin Wangkar
Direktur Utama

PT ESTA MULTI USAHA Tbk

Andaru Surya Gautama
Direktur

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan
Registered Public Accountants

Nomor : 00300/2.1030/AU.1/05/1155-1/1/III/2024

RSM Indonesia
Plaza ASIA, Level 10
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59
Jakarta 12190 Indonesia

T +62 21 5140 1340
F +62 21 5140 1350

www.rsm.id

Laporan Auditor Independen

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Esta Multi Usaha Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

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

Hal Audit Utama

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

Pengakuan Pendapatan

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, pendapatan hotel dan sewa kendaraan masing-masing sebesar Rp39.674.266.239 dan Rp8.113.560.000 atau 78,59% dan 16,07% dari total pendapatan neto Grup. Pendapatan hotel terdiri atas pendapatan kamar dan penjualan makanan dan minuman. Pendapatan kamar merupakan bisnis utama Grup dan transaksi signifikan yang berdampak langsung terhadap profitabilitas Grup.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

i

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

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

Kebijakan Perusahaan terkait pengakuan pendapatan dan rincian pendapatan disajikan masing-masing pada Catatan 2.o dan 21 atas laporan keuangan konsolidasian.

Kami merespon hal audit utama dengan melakukan prosedur-prosedur audit yang meliputi:

- Kami memperoleh pemahaman dan melakukan pengujian pengendalian internal utama atas proses pengakuan pendapatan Grup dan melakukan penilaian atas kebijakan akuntansi pendapatan Grup;
- Melakukan prosedur analisis untuk mengevaluasi pendapatan Grup;
- Melakukan reviu atas kontrak penjualan yang berasal dari pendapatan sewa dan menerapkan pemahaman tentang kontrak dalam menilai kelengkapan dan akurasi pendapatan.
- Melakukan pengujian substantif ke dokumen pendukung atas pendapatan sepanjang periode audit untuk sampel terpilih;
- Melakukan pengujian pisah batas atas pendapatan yang diakui sebelum dan sesudah periode tanggal pelaporan untuk memastikan bahwa pendapatan telah dicatat pada periode yang tepat; dan
- Melakukan evaluasi atas kelengkapan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian terkait dengan pendapatan.

Hal - Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anaknya pada tanggal 31 Desember 2023 terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian tersebut di atas secara keseluruhan.

Laporan keuangan konsolidasian PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anaknya tanggal 31 Desember 2022, serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan konsolidasian tersebut pada tanggal 30 Maret 2023.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan, tetapi tidak termasuk dalam laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

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

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

Ketika kami membaca laporan tahunan tahun 2023, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

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

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

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

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

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

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

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan



Eishennoraz

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.1155

Jakarta 28 Maret 2024



00300

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	4, 27.a, 28	27.565.312.169	16.277.912.186
Piutang Usaha	5, 28		
Pihak Ketiga		540.395.826	341.115.255
Pihak Berelasi	27.b	34.000.000	13.000.000
Piutang Lain-lain - Pihak Ketiga	28	3.980.422	--
Persediaan	6	707.422.898	319.645.555
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	7	458.426.318	2.439.163.577
Pajak Dibayar di Muka	13.a	146.327.716	298.548.113
Total Aset Lancar		<u>29.455.865.349</u>	<u>19.689.384.686</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Investasi	8	35.610.750.000	6.982.500.000
Aset Tetap	9	204.071.512.726	196.734.705.800
Properti Investasi	10	21.045.648.906	21.900.525.635
Uang Muka		50.000.000	--
Aset Pajak Tangguhan	13.d	259.793.369	62.137.785
Total Aset Tidak Lancar		<u>261.037.705.001</u>	<u>225.679.869.220</u>
TOTAL ASET		<u>290.493.570.350</u>	<u>245.369.253.906</u>

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Bank Jangka Pendek	15, 28	5.077.085.348	--
Utang Usaha - Pihak Ketiga	11, 28	1.265.636.169	741.123.469
Utang Lain - lain	28		
Pihak Ketiga		1.479.750.865	133.087.576
Pihak Berelasi	27.c	888.163.458	2.620.825.527
Beban Akrual	12, 28	1.984.447.062	1.666.036.338
Utang Pajak	13.c	587.639.378	397.110.053
Pendapatan Diterima di Muka - Jangka Pendek	14, 27.d	1.340.740.753	2.131.721.720
Bagian Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo			
Dalam Satu Tahun:			
Utang Bank	15, 28	7.905.094.014	7.227.138.566
Utang Pembiayaan Konsumen	16, 28	3.061.320.477	2.029.544.726
Total Liabilitas Jangka Pendek		23.589.877.524	16.946.587.975
Liabilitas Jangka Panjang			
Liabilitas Jangka Panjang - Setelah Dikurangi			
Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun:			
Utang Bank	15, 28	70.290.515.603	78.195.609.621
Utang Pembiayaan Konsumen	16, 28	2.832.193.006	2.456.506.190
Pendapatan Diterima di Muka - Jangka Panjang	14, 27.e	3.035.085.185	3.646.724.084
Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	17	330.680.298	205.377.408
Utang Pembelian Aset Tetap	28	--	654.012.000
Liabilitas pajak Tangguhan	13.d	85.033.229	7.538.970
Total Liabilitas Jangka Panjang		76.573.507.321	85.165.768.273
TOTAL LIABILITAS		100.163.384.845	102.112.356.248
EKUITAS			
EKUITAS - YANG DAPAT			
DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK PERUSAHAAN			
Modal Saham - Nilai Nominal Rp100 per Saham			
Modal Dasar - 8.116.923.076 Saham			
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022			
Modal Disetor - 2.425.354.179 Saham dan			
2.229.230.769 Saham			
Pada 31 Desember 2023 dan 2022	18	242.535.417.900	222.923.076.900
Tambahan Modal Disetor	19	(77.452.547.894)	(77.452.547.894)
Saldo Laba (Defisit)		25.215.872.820	(2.237.995.391)
EKUITAS - YANG DAPAT			
DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK PERUSAHAAN		190.298.742.826	143.232.533.615
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	20	31.442.679	24.364.043
TOTAL EKUITAS		190.330.185.505	143.256.897.658
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		290.493.570.350	245.369.253.906

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	2023	2022
PENDAPATAN	21	50.503.046.594	43.520.658.722
BEBAN POKOK PENDAPATAN	22	<u>(18.857.480.448)</u>	<u>(16.399.422.580)</u>
LABA KOTOR		<u>31.645.566.146</u>	<u>27.121.236.142</u>
BEBAN USAHA			
Beban Umum dan Administrasi	23.a	(20.964.006.275)	(21.238.411.074)
Beban Peralatan, Pemeliharaan, dan Energi	23.b	(3.623.547.973)	(3.738.388.439)
Beban Pemasaran	23.c	<u>(765.251.443)</u>	<u>(574.397.612)</u>
Total Beban Usaha		<u>(25.352.805.691)</u>	<u>(25.551.197.125)</u>
LABA USAHA		<u>6.292.760.455</u>	<u>1.570.039.017</u>
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN			
Laba Penjualan Properti Investasi	10	--	2.589.778.176
Pendapatan Keuangan		1.828.653.035	2.018.846.107
Laba Penjualan Aset Tetap	9	294.982.910	144.536.458
Beban Keuangan		(9.483.080.683)	(9.802.431.297)
Lain-lain Neto		492.803.102	3.340.009.049
Laba yang Belum Direalisasi atas Investasi	8	<u>28.628.250.000</u>	<u>--</u>
Total pendapatan (beban) lain - lain neto		<u>21.761.608.364</u>	<u>(1.709.261.507)</u>
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK FINAL		<u>28.054.368.819</u>	<u>(139.222.490)</u>
Beban Pajak Final	13.e	<u>(235.324.912)</u>	<u>(202.085.595)</u>
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		<u>27.819.043.907</u>	<u>(341.308.085)</u>
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN	13.b		
Kini		(417.283.714)	(315.516.276)
Penyesuaian Pajak atas Periode Lalu		(61.961.303)	--
Tangguhan		<u>120.378.384</u>	<u>23.749.579</u>
TOTAL BEBAN PAJAK PENGHASILAN		<u>(358.866.633)</u>	<u>(291.766.697)</u>

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	2023	2022
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN SEBELUM DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA		27.460.177.274	(633.074.782)
Dampak Penyesuaian Proforma atas Laba Tahun Berjalan		--	3.801.293.518
LABA TAHUN BERJALAN		27.460.177.274	3.168.218.736
PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi Pada Periode Selanjutnya:			
Pengukuran kembali liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	17	986.632	34.391.478
Beban Pajak Penghasilan Terkait	13.d	(217.059)	(7.566.125)
Total Penghasilan Komprehensif Lain - Setelah Pajak		769.573	26.825.353
TOTAL LABA KOMPREHENSIF		27.460.946.847	3.195.044.089
Laba Neto Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada:			
Pemilik Perusahaan		27.453.098.638	3.169.489.252
Kepentingan Nonpengendali		7.078.636	(1.270.516)
Total		27.460.177.274	3.168.218.736
Total Laba Komprehensif yang Dapat Diatribusikan Kepada:			
Dapat Diatribusikan Kepada:			
Pemilik Perusahaan		27.453.868.211	3.196.314.605
Kepentingan Nonpengendali		7.078.636	(1.270.516)
Total		27.460.946.847	3.195.044.089
LABA PER SAHAM DASAR	24	22,22	2,21

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan Modal Disetor - neto	Proforma Modal	Saldo Laba	Total	Kepentingan Nonpengendali	Total Ekuitas
Saldo 1 Januari 2022 (Disajikan kembali)		63.000.000.000	4.293.790.119	82.004.955.506	(5.434.309.996)	143.864.435.629	25.634.559	143.890.070.188
Laba Tahun Berjalan		--	--	--	3.169.489.252	3.169.489.252	(1.270.516)	3.168.218.736
Efek Penyesuaian Proforma Tahun Berjalan		--	--	(3.801.293.520)	--	(3.801.293.520)	--	(3.801.293.520)
Akuisisi Entitas Sepengendali	26	159.923.076.900	--	(78.203.661.986)	--	81.719.414.914	--	81.719.414.914
Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Dengan Entitas Sepengendali	19, 26	--	(81.746.338.013)	--	--	(81.746.338.013)	--	(81.746.338.013)
Penghasilan Komprehensif Lain	17	--	--	--	26.825.353	26.825.353	--	26.825.353
Saldo 31 Desember 2022		222.923.076.900	(77.452.547.894)	--	(2.237.995.391)	143.232.533.615	24.364.043	143.256.897.658
Penerbitan Saham	18	19.612.341.000	--	--	--	19.612.341.000	--	19.612.341.000
Laba Tahun Berjalan		--	--	--	27.453.098.638	27.453.098.638	7.078.636	27.460.177.274
Penghasilan Komprehensif Lain	17	--	--	--	769.573	769.573	--	769.573
Saldo 31 Desember 2023		242.535.417.900	(77.452.547.894)	--	25.215.872.820	190.298.742.826	31.442.679	190.330.185.505

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	2023	2022
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari Pelanggan		48.882.444.542	43.593.833.827
Penerimaan dari Penghasilan Keuangan		1.828.620.134	2.018.846.107
Pembayaran untuk Beban Keuangan		(9.483.080.683)	(9.802.431.297)
Pembayaran kepada Karyawan		(10.180.339.225)	(8.657.840.932)
Pembayaran kepada Pemasok		(10.034.098.412)	(8.508.623.770)
Pembayaran Beban Usaha dan Kegiatan Operasional Lainnya		(10.665.230.718)	(11.469.066.396)
Pembayaran Pajak Penghasilan		(543.437.769)	(1.164.441.131)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi		9.804.877.869	6.010.276.408
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Perolehan Aset Tetap	9, 29	(13.277.368.043)	(3.211.109.060)
Penambahan Uang Muka Pembelian Aset Tetap		--	(2.159.233.251)
Pembayaran Utang Pembelian Aset Tetap		--	(27.088.000)
Penjualan Aset Tetap	9	579.000.000	--
Penjualan Properti Investasi		--	13.500.000.000
Penambahan Properti Investasi	10	(475.805.188)	--
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi		(13.174.173.231)	8.102.569.689
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Pembayaran untuk Utang Bank	15	(7.227.138.566)	(10.966.419.113)
Penerimaan dari Utang Bank		5.077.085.344	33.892.055.214
Pembayaran Utang Pembiayaan Konsumen	16	(2.805.592.433)	(2.531.579.824)
Akuisisi entitas anak		--	(26.923.100)
Tambahan Setoran Modal	18	19.612.341.000	--
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		14.656.695.345	(25.484.139.025)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH PADA KAS DAN SETARA KAS		11.287.399.983	(11.371.292.928)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		16.277.912.186	27.649.205.114
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		27.565.312.169	16.277.912.186

Informasi transaksi yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan di Catatan 29.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022

(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

1. Umum

1.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 Entitas Induk telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir diaktakan dengan Akta Notaris No. 33 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 10 Agustus 2023 mengenai peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor melalui Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I ("PMHMETD I"). Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0109618 Tahun 2023 tanggal 18 Agustus 2023.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan utama Perusahaan adalah di bidang penyediaan akomodasi dengan penyediaan makan minum meliputi hotel bintang dua, dengan kegiatan usaha penunjang melakukan usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat, melakukan kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha kendaraan tanpa hak opsi dan melakukan perdagangan.

Perusahaan berkedudukan di Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersial Sektor II Blok AH.2/7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha secara komersial pada tahun 2012. Sampai dengan tahun 2017, Perusahaan hanya melakukan kegiatan usaha penyewaan real estat. Pada tahun 2018, Perusahaan memulai kegiatan usaha perhotelan. Sedangkan pada tahun 2019, Perusahaan memulai kegiatan usaha penyewaan kendaraan tanpa hak opsi. Perusahaan memiliki bangunan hotel yang dioperasikan dengan nama D'esta Hotel 88 yang terletak di Jalan Cut Meutia No. 67, RT 01/02, Kel. Sepanjang Jaya, Kec. Rawa Lumbu, Bekasi.

Entitas Induk langsung dan akhir Perusahaan adalah PT Esta Utama Corpora.

1.b. Penawaran Umum Saham Perusahaan dan Aksi Korporasi Lainnya

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

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

Right Issue

Grup telah menerima Surat Pernyataan Efektif dari Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal atas nama Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dengan surat No. S-92/D.04/2022 tanggal 9 Juni 2022 untuk melakukan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I ("PMHMETD I") sebanyak 1.599.230.769 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan harga penawaran Rp100 per saham (Catatan 26).

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022

(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

1.c. Struktur Grup

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

<u>Entitas Anak</u>	<u>Jenis Bisnis</u>	<u>Lokasi</u>	<u>Persentase Kepemilikan</u>	<u>Mulai Beroperasi Secara Komersil</u>	<u>Total Aset</u>
PT Esta Prima Investama	Perhotelan	Tangerang	99,97%	2009	219.308.089.901

PT Esta Prima Investama (EPI)

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

Anggaran Dasar EPI telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham yang termuat dalam Akta No. 149 tanggal 27 Desember 2023 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor.

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

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

1.d. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. No. 23 tanggal 10 Mei 2023 yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor.AHU-AH.01.09.0119836 tanggal 23 Mei 2023 dan Akta Notaris Syarifudin S.H., No. 89 tanggal 30 Maret 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Dewan Komisaris:		
Komisaris Utama	Rony Harianto	Lukman Nelam
Komisaris Independen	Drs. Alkie Samuel Sutandra	Drs. Alkie Samuel Sutandra
Direksi:		
Direktur Utama	Melvin Wangkar	Melvin Wangkar
Direktur	Andaru Surya Gautama	Suryanto Witono

1.e. Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Kepala Internal Audit

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

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

Sekretaris Perusahaan pada 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing dijabat oleh Suryanto Witono. Kepala Internal Audit Perusahaan pada 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing dijabat oleh Irnanda Aditya Cornelius.

Perusahaan dan entitas anak (selanjutnya secara bersama-sama disebut "Grup") memiliki sejumlah 14 dan 11 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 (tidak diaudit).

2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material

2.a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan – Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan Entitas anak (selanjutnya secara kolektif disebut sebagai “Grup”).

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

Laporan arus kas konsolidasian disajikan dengan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup. Setiap entitas di dalam Grup menetapkan mata uang fungsional sendiri dan unsur-unsur dalam laporan keuangan dari setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

2.c. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Berikut amendemen dan penyesuaian atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023; dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan;
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi;
- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal; dan
- Revisi PSAK 107: Akuntansi Ijarah.

Implementasi standar-standar tersebut tidak memiliki dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Grup seperti disebutkan pada Catatan 1.c.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial dimana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022

(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Laporan keuangan konsolidasian Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Perusahaan dan seluruh entitas anak yang, secara langsung dan tidak langsung, dikendalikan oleh Perusahaan. Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam kelompok usaha dieliminasi secara penuh.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah dimana kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

2.e. Kombinasi Bisnis

Kombinasi bisnis adalah suatu transaksi atau peristiwa lain dimana pihak pengakuisisi memperoleh pengendalian atas satu atau lebih bisnis. Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui sebagai beban pada periode saat biaya tersebut terjadi dan jasa diterima.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Komponen kepentingan non-pengendali pada pihak diakuisisi diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional instrumen kepemilikan yang ada dalam jumlah yang diakui atas aset neto teridentifikasi dari pihak diakuisisi.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berakibat terhadap pengakuan aset dan liabilitas dimaksud pada tanggal tersebut.

Pada tanggal akuisisi, goodwill diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih antara (a) nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan dan jumlah setiap kepentingan non-pengendali, atas (b) jumlah neto teridentifikasi dari aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut kurang dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laporan laba rugi sebagai keuntungan dari akuisisi entitas anak setelah sebelumnya manajemen menilai kembali apakah telah mengidentifikasi dengan tepat seluruh aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih serta mengakui setiap aset atau liabilitas tambahan yang dapat diidentifikasi dalam penelaahan tersebut.

2.f. Transaksi Dengan Pihak-Pihak Yang Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
- Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - Merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
- Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan sesama entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya);
 - Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, di mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a);
 - Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas);
 - Entitas, atau anggota dari kelompok di mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Entitas yang berelasi dengan Pemerintah adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama, atau dipengaruhi oleh Pemerintah. Pemerintah mengacu kepada instansi pemerintah dan badan yang serupa baik lokal, nasional maupun internasional.

Entitas yang berelasi dengan Pemerintah dapat berupa entitas yang dikendalikan atau dipengaruhi secara signifikan oleh Kementerian Keuangan yang merupakan Pemegang Saham entitas, atau entitas yang dikendalikan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Negara BUMN sebagai kuasa pemegang saham.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam catatan yang relevan.

2.g. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dengan menggunakan dua dasar yaitu : model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

i. **Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi**

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022

(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*Solely Payments of Principal and Interest - SPP*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan keuangan dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak material jumlahnya atau tidak sering.

- ii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")
Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Grup dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrument ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (*held for trading*) untuk diukur pada FVTOCI. Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan sehingga setelah pengakuan awal liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

- (a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- (b) Liabilitas keuangan yang timbul saat pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.
- (c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
- jumlah penyisihan kerugian; dan
 - jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 72.
- (d) Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan. Imbalan kontijensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

Saat pengakuan awal Grup dapat membuat penetapan yang takterbatalkan untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi, jika diizinkan oleh standar atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan, karena:

- Mengeliminsi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai "*accounting mismatch*") yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda beda; atau
- Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personil manajemen kunci Grup.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022

(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima kas yang berasal dari aset keuangan atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima kas tetapi juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan. Jika Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup menghentikan pengakuan aset keuangan dan mengakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas untuk setiap hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam pengalihan tersebut. Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan tersebut.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas keuangan tersebut berakhir, yaitu ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Aset keuangan dinilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai pada setiap akhir periode pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya apabila terdapat bukti obyektif sebagai akibat adanya satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan tersebut dan dilakukan estimasi terhadap arus kas masa depan dari investasi tersebut yang akan terdampak.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengukur penyisihan kerugian instrumen keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kredinya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

- i. Jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- ii. Nilai waktu uang; dan
- iii. Informasi yang wajar dan didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah aset keuangan memiliki risiko kredit rendah, Grup dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat "*investment grade*" berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan.

Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan.

Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

Reklasifikasi

Grup mereklasifikasi aset keuangan ketika Grup mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

Jika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka diperlukan untuk menerapkan reklasifikasi secara prospektif sejak tanggal reklasifikasi. Keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai) atau bunga yang sebelumnya diakui tidak disajikan kembali.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi. Pada saat Grup melakukan reklasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling dihapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintensinya untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengukuran dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hirarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- (i) Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1);
- (ii) Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2);
- (iii) Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3).

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Perpindahan antara level hierarki nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

2.h. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

2.i. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan jumlah terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan terdiri dari seluruh biaya pembelian, biaya konversi, dan biaya lain yang timbul sampai persediaan berada dalam kondisi dan lokasi saat ini. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi neto merupakan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk membuat penjualan.

Setiap penurunan nilai persediaan di bawah biaya perolehan menjadi nilai realisasi neto dan seluruh kerugian persediaan diakui sebagai beban pada periode terjadinya penurunan atau kerugian tersebut. Setiap pemulihan kembali penurunan nilai persediaan karena peningkatan kembali nilai realisasi neto, diakui sebagai pengurangan terhadap jumlah beban persediaan pada periode terjadinya pemulihan tersebut.

2.j. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka merupakan biaya yang telah dibayar namun pembebanannya sebagian akan dilakukan pada periode yang akan datang, seperti premi asuransi dibayar di muka, bunga dibayar di muka, dan sewa dibayar di muka. Biaya dibayar di muka diamortisasi sesuai dengan masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus.

2.k. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diperlukan agar aset siap digunakan sesuai intensi Manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai. Tanah diakui sebesar harga perolehannya dan tidak disusutkan.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset, sebagai berikut:

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

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehannya. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan konstruksi aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi. Biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi tidak termasuk setiap laba internal, jumlah tidak normal dari biaya pemborosan yang terjadi dalam pemakaian bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain.

Akumulasi biaya perolehan yang akan dipindahkan ke masing-masing pos aset tetap yang sesuai pada saat aset tersebut selesai dikerjakan atau siap digunakan dan disusutkan sejak beroperasi.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022

(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomik masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto, jika ada, dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

Pada akhir tahun pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan berdasarkan kondisi teknis dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

2.l. Properti Investasi

Properti Investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti investasi sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Hak atas tanah tidak disusutkan dan disajikan sebesar biaya perolehan. Bangunan serta sarana dan prasarana disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis.

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

Grup mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, ketika properti memenuhi, atau berhenti memenuhi, definisi properti investasi dan terdapat bukti atas perubahan penggunaan, mencakup:

- a. Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk pemilik, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri;
- b. Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;
- c. Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk pengalihan dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi; dan
- d. Insepsi sewa operasi kepada pihak lain, untuk pengalihan dari persediaan menjadi properti investasi.

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

2.m. Beban Emisi Saham Ditangguhkan

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

2.n. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

Imbalan Pascakerja

Imbalan pascakerja seperti uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak dihitung berdasarkan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah No. 35 tahun 2021.

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas.

Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Pesangon

Grup mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal di antara:

- (a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
- (b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK 57 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Grup mengukur pesangon pada saat pengakuan awal, dan mengukur dan mengakui perubahan selanjutnya, sesuai dengan sifat imbalan kerja.

2.o. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Grup melakukan analisa transaksi melalui lima langkah analisa berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dengan kriteria sebagai berikut
 - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak;
 - Perusahaan bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial;
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik yang berbeda ke pelanggan.
3. Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak penjualan barang mewah, pajak pertambahan nilai dan pungutan ekspor, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.
4. Mengalokasikan harga transaksi kepada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

- Suatu waktu tertentu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022

(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- Sepanjang waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang dapat diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

Suatu kewajiban pelaksanaan dipenuhi pada suatu waktu tertentu kecuali jika memenuhi salah satu kriteria berikut, dalam hal ini dipenuhi sepanjang waktu:

- Pelanggan secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh pelaksanaan Grup sebagaimana yang dilakukan Grup;
- Pelaksanaan Grup menciptakan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan saat aset itu dibuat atau ditingkatkan; dan
- Pelaksanaan Grup tidak menciptakan aset dengan penggunaan alternatif untuk Grup dan Grup memiliki hak yang dapat diberlakukan atas pembayaran untuk pelaksanaan yang diselesaikan hingga saat ini.

Pengakuan Beban

Beban diakui pada saat terjadinya (metode akrual), kecuali merupakan aset yang terkait dengan aktivitas kontrak masa depan. Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan dan dicatat sebagai aset lancar lainnya. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

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

Pendapatan hotel

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

- Pendapatan jasa perhotelan
Pendapatan jasa perhotelan yang terdiri dari pendapatan kamar dan departemental lainnya diakui pada saat jasa diberikan.
- Penjualan makanan dan minuman
Pendapatan dari penjualan makanan dan minuman diakui bila risiko dan manfaat yang signifikan telah berpindah kepada pembeli.
- Pendapatan sewa bangunan dan kendaraan

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

Pendapatan bunga

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

Penjualan Barang

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

Beban

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

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022

(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

2.p. Sewa

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

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu, Grup menilai apakah selama periode penggunaan, Grup memiliki dua hal berikut:

- a. Hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian; dan
- b. Hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian, yaitu hanya jika:
 - (i) Grup memiliki hak untuk mengarahkan bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan selama periode penggunaan; atau
 - (ii) Keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
 - Grup memiliki hak mengoperasikan aset (atau mengarahkan pihak lain untuk mengoperasikan aset dengan cara yang telah ditentukan) selama periode penggunaan, tanpa pemasok memiliki hak untuk mengubah instruksi operasi tersebut; atau
 - Grup mendesain aset (atau aspek tertentu dari aset) dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Grup Sebagai Penyewa (Lessee)

Pada tanggal permulaan, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa.

Pada tanggal permulaan, Grup mengukur aset hak-guna pada biaya perolehan, yang meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa, pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan dikurangi dengan insentif yang diterima, biaya langsung awal yang dikeluarkan oleh Grup, dan estimasi biaya yang akan dikeluarkan oleh Grup dalam membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan dan ketentuan sewa, kecuali biaya-biaya tersebut dikeluarkan untuk menghasilkan persediaan.

Setelah tanggal permulaan, Grup mengukur aset hak-guna dengan menerapkan model biaya, kecuali entitas menerapkan model pengukuran lain.

Pada tanggal permulaan, Grup mengukur liabilitas sewa pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal tersebut. Pembayaran sewa didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa, jika suku bunga tersebut dapat ditentukan. Jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental Grup.

Setelah tanggal permulaan, Grup mengukur liabilitas sewa dengan:

- a. meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa;
- b. mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar; dan
- c. mengukur kembali jumlah tercatat untuk merefleksikan penilaian kembali atau modifikasi sewa atau untuk merefleksikan pembayaran sewa tetap secara substansi revisian.

Grup sebagai Pemberi Sewa (Lessor)

Grup mengakui aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa operasi. Sewa kontinjen, apabila ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

2.q. Pajak Penghasilan

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022

(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Jumlah pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya yang belum dibayar diakui sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan periode-periode sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk periode tersebut, maka kelebihannya diakui sebagai aset. Liabilitas (aset) pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diperkirakan akan dibayar kepada (direstitusi dari) otoritas perpajakan, yang dihitung menggunakan tarif pajak (dan undang-undang pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

Grup melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika:

- a. Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
- b. Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
 - i. Entitas kena pajak yang sama; atau
 - ii. Entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan. Entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

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.

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

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022

(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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%.

2.r. Laba Per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam satu periode.

Untuk tujuan penghitungan laba per saham dilusian, Grup menyesuaikan laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar, atas dampak dari seluruh instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

2.s. Segmen Operasi

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam menilai kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam Grup. Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- yang terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

3. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Kritis

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

i. Ketidakpastian Estimasi

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

Penilaian Instrumen Keuangan

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

Estimasi Umur Manfaat Aset Tetap

Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis aset tetap berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis (estimasi daya pakai, pengoperasian, pemeliharaan) dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi secara material atas perubahan estimasi ini yang diakibatkan oleh perubahan faktor yang telah disebutkan di atas. Nilai tercatat aset tetap disajikan di Catatan 9.

Estimasi Beban Pensiun dan Imbalan Pascakerja

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja yang masih harus dibayar tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pascakerja.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022

(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir periode pelaporan, yakni tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menentukan nilai kini arus kas keluar masa depan estimasian yang diharapkan untuk menyelesaikan liabilitas. Dalam menentukan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan rata-rata tingkat suku bunga obligasi pemerintah pada pasar yang aktif yang didenominasikan dalam mata uang Rupiah.

Asumsi kunci liabilitas imbalan pascakerja sebagian ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini. Informasi tambahan diungkapkan pada Catatan 17.

Realisasi dari Aset Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi oleh manajemen yang disyaratkan untuk menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak dan strategi perencanaan pajak masa depan.

ii. Pertimbangan Penting dalam Penentuan Kebijakan Akuntansi

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

Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

4. Kas Dan Setara Kas

	2023	2022
Kas	103.953.485	111.962.264
Bank		
Pihak Berelasi (Catatan 27.a)		
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	4.682.860	4.508.497
Pihak ketiga		
PT Bank Central Asia Tbk	2.698.122.146	2.717.989.885
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	209.768.069	148.375.835
PT Bank KEB Hana Indonesia	42.199.392	289.597.046
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	4.398.635	13.002.882.077
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung	2.187.582	2.596.582
	<u>2.961.358.684</u>	<u>16.165.949.922</u>
Deposito		
Pihak Berelasi (Catatan 27.a)		
Koperasi Simpan Pinjam Esta Dana Mandiri	16.500.000.000	--
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	3.000.000.000	--
	<u>19.500.000.000</u>	
Pihak Ketiga		
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	5.000.000.000	--
	<u>24.500.000.000</u>	--
Total Kas dan Setara Kas	<u>27.565.312.169</u>	<u>16.277.912.186</u>
Deposito Berjangka		
Tingkat Bunga Kontraktual		
Rupiah	6% - 12%	13%
Jangka Waktu	1 - 12 bulan	1 - 3 bulan

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

5. Piutang Usaha

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis piutang adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pihak berelasi (Catatan 27.b)	34.000.000	13.000.000
Pihak Ketiga	<u>540.395.826</u>	<u>341.115.255</u>
Total	<u>574.395.826</u>	<u>354.115.255</u>

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Belum Jatuh Tempo	--	129.733.532
1 - 30 hari	544.217.015	203.200.086
31 - 60 hari	29.878.811	6.825.000
61 - 90 hari	300.000	8.231.637
Lebih 90 hari	--	6.125.000
Total	<u>574.395.826</u>	<u>354.115.255</u>

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, semua piutang usaha Grup merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Manajemen tidak membentuk penyisihan penurunan nilai piutang pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 karena tidak terdapat indikasi penurunan nilai dan manajemen juga berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha dapat ditagih.

6. Persediaan

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Food</i>	194.959.524	13.415.774
<i>Guest Supplies</i>	106.647.093	74.783.179
<i>Beverage</i>	85.460.674	15.038.111
<i>Solar</i>	62.577.180	31.558.460
<i>Paper</i>	42.660.230	8.617.508
<i>Printing and Stationery</i>	39.647.460	87.794.219
<i>Promotion Material</i>	22.885.404	15.506.793
<i>Cleaning Supplies</i>	20.912.873	11.488.414
<i>Engineering Supplies</i>	9.133.331	2.553.776
<i>Sparepart</i>	2.616.000	12.505.500
<i>Miscellaneous</i>	119.923.129	46.383.821
Total	<u>707.422.898</u>	<u>319.645.555</u>

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.

Manajemen tidak mengasuransikan persediaan terhadap risiko kerugian atas kebakaran dan pencurian mengingat jenis, sifat dan risiko masing-masing persediaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

7. Uang Muka Dan Biaya Dibayar Di Muka

	2023	2022
Uang Muka		
Pembelian Aset Tetap	--	2.159.233.251
Biaya Dibayar Di Muka		
Asuransi	223.143.669	157.392.461
Lain-lain	235.282.649	122.537.865
Total	458.426.318	2.439.163.577

8. Investasi

Rincian harga perolehan investasi dalam bentuk saham adalah sebagai berikut:

	2023			
	Jumlah Saham yang Dimiliki	Nilai Wajar Awal	Keuntungan dari Perubahan Nilai Wajar dari FVTPL	Nilai Wajar Akhir
Investasi yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi				
PT Maxindo Karya Anugerah Tbk	698.250.000	6.982.500.000	28.628.250.000	35.610.750.000
	2022			
	Jumlah Saham yang Dimiliki	Nilai Wajar Awal	Keuntungan (Kerugian) dari Perubahan Nilai Wajar dari FVTPL	Nilai Wajar Akhir
Investasi yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi				
PT Maxindo Karya Anugerah	698.250.000	6.982.500.000	--	6.982.500.000

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

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

MKA resmi mencatatkan saham perdana atau IPO di bursa efek Indonesia pada 12 Juni 2023. Sehubungan dengan hal tersebut, EPI sebagai salah satu pemegang saham MKA, menggunakan nilai wajar untuk menyajikan kepemilikan saham tersebut.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 dialokasikan dalam:

	2023	2022
Beban Pokok Pendapatan (Catatan 22)	2.931.219.541	2.213.431.040
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 23.a)	8.928.064.687	9.001.365.730
Total	11.859.284.228	11.214.796.770

Sebagian tanah dan bangunan Grup digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 (Catatan 15).

Pengurangan aset tetap merupakan penghapusan dan penjualan aset tetap untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Penjualan Aset Tetap		
Harga Perolehan	707.303.868	600.900.000
Akumulasi Depresiasi	423.286.778	229.436.458
Nilai Buku Bersih	284.017.090	830.336.458
Penerimaan dari Penjualan Aset Tetap	579.000.000	516.000.000
Laba dari Penjualan Aset Tetap	294.982.910	144.536.458

	2023	2022
Penghapusan Aset Tetap		
Harga Perolehan	543.622.088	--
Akumulasi Penyusutan	(543.622.088)	--
Laba Penghapusan Aset Tetap	--	--

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

	2023	2022
Penerimaan Klaim Asuransi	--	141.700.000
Nilai Buku Kendaraan	--	(133.382.710)
Laba dari Klaim Asuransi	--	8.317.290

Aset dalam penyelesaian merupakan akumulasi atas biaya pembangunan bangunan hotel terutama atas penyelesaian Hotel 88 di Gorontalo, Hotel Amaris di BSD City dan pengembangan Esta Tower yang dimiliki oleh Grup. Akumulasi biaya konstruksi pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp5.653.846.193 dengan persentase penyelesaian antara 10% sampai dengan 20% dengan perkiraan penyelesaian pada tahun 2025.

Aset tetap berupa bangunan dan sebagian kendaraan, telah diasuransikan oleh Grup kepada PT Asoka Mas, PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia dan PT Asuransi Raksa Pratikara untuk risiko kebakaran dan risiko lainnya, dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp288.239.088.017 dan Rp194.271.446.850 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutupi kemungkinan terjadinya kerugian terhadap risiko kerugian yang mungkin terjadi atas aset yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, harga perolehan aset tetap Grup yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan adalah masing-masing sebesar Rp21.012.446.871 dan Rp18.234.179.611.

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 DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

10. Properti Investasi

	2023			
	Saldo Awal	Penambahan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp
Harga perolehan				
Tanah	6.008.526.869	--	--	6.008.526.869
Bangunan	24.316.185.040	--	--	24.316.185.040
Perlengkapan	459.490.624	--	--	459.490.624
Aset dalam Pembangunan				
Bangunan	155.000.000	475.805.188	--	630.805.188
	<u>30.939.202.533</u>	<u>475.805.188</u>	--	<u>31.415.007.721</u>
Akumulasi penyusutan				
Bangunan	8.703.631.657	1.215.809.236	--	9.919.440.893
Perlengkapan	335.045.241	114.872.681	--	449.917.922
	<u>9.038.676.898</u>	<u>1.330.681.917</u>	--	<u>10.369.358.815</u>
Nilai Buku	<u>21.900.525.635</u>			<u>21.045.648.906</u>
	2022			
	Saldo Awal	Penambahan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp
Harga perolehan				
Tanah	8.392.283.942	--	(2.383.757.073)	6.008.526.869
Bangunan	33.252.217.966	--	(8.936.032.926)	24.316.185.040
Perlengkapan	459.490.624	--	--	459.490.624
Aset dalam Pembangunan				
Bangunan	155.000.000	--	--	155.000.000
	<u>42.258.992.532</u>	--	<u>(11.319.789.999)</u>	<u>30.939.202.533</u>
Akumulasi penyusutan				
Bangunan	7.748.456.698	1.364.743.134	(409.568.175)	8.703.631.657
Perlengkapan	220.172.591	114.872.650	--	335.045.241
	<u>7.968.629.289</u>	<u>1.479.615.784</u>	<u>(409.568.175)</u>	<u>9.038.676.898</u>
Nilai Buku	<u>34.290.363.243</u>			<u>21.900.525.635</u>

Beban penyusutan properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp1.330.681.917 dan Rp1.479.615.784 disajikan dalam akun "Penyusutan Properti Investasi" sebagai bagian dari "Beban Pokok Pendapatan" pada laba rugi (Catatan 22).

Rincian dari laba penjualan properti investasi adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Nilai Buku Bersih	--	10.910.221.824
Penerimaan dari Penjualan Properti Investasi	--	13.500.000.000
Laba Penjualan Properti Investasi	--	<u>2.589.778.176</u>

Tanah dan bangunan Grup digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 (Catatan 15).

Pada tanggal 31 Desember 2023, jumlah properti investasi yang telah disewakan sebanyak 21 ruko dan 1 gedung perkantoran, dengan nilai pendapatan sewa yang diakui untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing masing sebesar Rp2.461.620.359 dan Rp2.170.138.886 (Catatan 21).

Properti investasi berupa bangunan, telah diasuransikan oleh Grup kepada PT Asuransi Etiqa Internasional dan PT Asuransi Bina Dana Arta Tbk terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya, dengan nilai pertanggungan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp15.917.660.608 dan Rp19.829.430.800.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berdasarkan kondisi masing-masing Properti Investasi pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai atas properti investasi yang lain.

11. Utang Usaha – Pihak Ketiga

Akun ini terutama merupakan utang terkait pembelian persediaan hotel kepada pihak ketiga sebesar masing-masing Rp1.265.636.169 dan Rp741.123.469 pada tahun 2023 dan 2022.

Seluruh saldo utang usaha dalam mata uang Rupiah dan tidak ada jaminan yang diberikan oleh Grup atas perolehan utang ini.

12. Beban Akrua

Rincian beban akrual adalah sebagai berikut:

	2023	2022
<i>Service Charge</i>	1.065.170.127	882.844.196
<i>Utilities</i>	403.472.995	101.599.092
Gaji	299.273.526	240.541.828
Jasa Profesional	80.444.444	62.715.000
Lain - lain (dibawah Rp50.000.000)	136.085.970	378.336.222
Total	1.984.447.062	1.666.036.338

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

13. Perpajakan

a. Pajak Dibayar di Muka

	2023	2022
Perusahaan:		
Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2	88.139.174	297.041.500
Entitas Anak:		
Pajak Penghasilan Pasal 21 Pasal 4 ayat 2	--	1.506.613
Total	146.327.716	298.548.113

b. Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan

	2023	2022
Perusahaan		
Pajak Kini	417.283.714	315.516.276
Pajak Tangguhan	(197.872.643)	(11.393.725)
Sub Total	219.411.071	304.122.551
Entitas Anak		
Penyesuaian Pajak Kini Tahun Sebelumnya	61.961.303	--
Pajak Tangguhan	77.494.259	(12.355.854)
Sub Total	139.455.562	(12.355.854)
Konsolidasian		
Pajak Kini	417.283.714	315.516.276
Penyesuaian Pajak Kini Tahun Sebelumnya	61.961.303	--
Pajak Tangguhan	(120.378.384)	(23.749.579)
Total	358.866.633	291.766.697

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan rugi fiskal untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Laba (rugi) Sebelum Beban Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi dan Komprehensif Lainnya Konsolidasian	27.819.043.907	(341.308.085)
Dikurangi:		
Laba (rugi) Sebelum Beban Pajak Penghasilan - Neto Entitas Anak	<u>25.268.613.287</u>	<u>(4.078.004.293)</u>
Laba Sebelum Beban Pajak Penghasilan Perusahaan	<u>2.550.430.620</u>	<u>3.736.696.208</u>
Beda waktu		
Imbalan Kerja Karyawan	126.289.522	50.167.890
Penyusutan Aset Tetap	773.131.584	1.621.767
Beda tetap		
Beban untuk Memperoleh Pendapatan yang Dikenakan Pajak Final	498.421.622	4.279.435.656
Beban Pajak Final	113.611.093	426.462.700
Pendapatan Keuangan yang Dikenakan Pajak Final	(505.746.698)	(1.917.674.238)
Pendapatan yang Telah Dikenakan Pajak Final	(1.205.694.438)	(1.013.379.629)
Laba atas Penjualan Properti Investasi	--	(2.589.778.176)
Laba Fiskal Tahun Berjalan	<u>2.350.443.305</u>	<u>2.973.552.178</u>
Rugi Fiskal Tahun Sebelumnya	--	(1.188.686.152)
Laba (Rugi) Fiskal	<u>2.350.443.305</u>	<u>1.784.866.026</u>

Perhitungan beban pajak dan utang pajak penghasilan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beban Pajak Kini:		
Perusahaan		
22% x 50% x Rp907.398.306	99.813.814	77.154.250
22% x Rp1.443.044.999	317.469.900	238.362.026
Beban Pajak Kini	<u>417.283.714</u>	<u>315.516.276</u>
Dikurangi Pajak Penghasilan Dibayar di Muka Pasal 23	274.814.543	309.561.945
Utang Pajak Penghasilan - Pasal 29	<u>142.469.171</u>	<u>5.954.331</u>

Laba fiskal tahun 2023 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Laba (Rugi) Konsolidasian Sebelum Beban Pajak Penghasilan	27.819.043.907	(341.308.085)
Dikurangi:		
Laba Sebelum Beban Pajak Penghasilan - Neto Entitas Anak	<u>25.268.613.287</u>	<u>(4.078.004.293)</u>
Laba Sebelum Beban Pajak Penghasilan Perusahaan	2.550.430.620	3.736.696.208
Pajak Dihitung Dengan Tarif Pajak yang Berlaku	561.094.736	822.073.166
Aset Pajak Tangguhan yang Tidak Diakui	(199.627.626)	(415.819.626)
Pengaruh Pajak atas Beda Tetap	(241.869.853)	(179.285.239)
Pengaruh atas Fasilitas Pajak	99.813.814	77.154.250
Beban Pajak Penghasilan Perusahaan	<u>219.411.071</u>	<u>304.122.551</u>
Beban Pajak Penghasilan Entitas Anak	<u>139.455.562</u>	<u>(12.355.854)</u>
Beban Pajak Penghasilan Konsolidasian	<u>358.866.633</u>	<u>291.766.697</u>

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

c. Utang Pajak

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pajak Hotel dan Restoran	412.599.169	363.902.205
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 ayat 2	10.919.761	953.813
Pasal 21	13.647.059	21.756.000
Pasal 23/26	8.004.218	4.543.704
Pasal 29	142.469.171	5.954.331
Total	<u>587.639.378</u>	<u>397.110.053</u>

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 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023</u>				
	Saldo	Dikreditkan pada	Dibebankan pada	Koreksi	Saldo
	Awal	Laporan Laba Rugi	Penghasilan	Rp	Akhir
	Rp	Rp	Komprehensif Lain	Rp	Rp
Aset Pajak Tangguhan - Perusahaan					
Penyusutan Aset Tetap	16.954.755	170.088.948	--	--	187.043.703
Imbalan Kerja Karyawan	45.183.030	27.783.695	(217.059)	--	72.749.666
Total Aset Pajak Tangguhan	<u>62.137.785</u>	<u>197.872.643</u>	<u>(217.059)</u>	<u>--</u>	<u>259.793.369</u>
Liabilitas Pajak Tangguhan - Entitas Anak					
Penyusutan Aset Tetap	(7.538.970)	(77.494.259)	--	--	(85.033.229)
Total Liabilitas Pajak Tangguhan	<u>(7.538.970)</u>	<u>(77.494.259)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(85.033.229)</u>
Total Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan	<u>54.598.815</u>	<u>120.378.384</u>	<u>(217.059)</u>	<u>--</u>	<u>174.760.140</u>
	<u>31 Desember 2022</u>				
	Saldo	Dikreditkan pada	Dibebankan pada	Koreksi	Saldo
	Awal	Laporan Laba Rugi	Penghasilan	Rp	Akhir
	Rp	Rp	Komprehensif Lain	Rp	Rp
Aset Pajak Tangguhan - Perusahaan					
Penyusutan Aset Tetap	16.597.965	356.790	--	--	16.954.755
Imbalan Kerja Karyawan	41.712.220	11.036.935	(7.566.125)	--	45.183.030
Total Aset Pajak Tangguhan	<u>58.310.185</u>	<u>11.393.725</u>	<u>(7.566.125)</u>	<u>--</u>	<u>62.137.785</u>
Liabilitas Pajak Tangguhan - Entitas Anak					
Penyusutan Aset Tetap	(19.894.824)	12.278.367	--	77.487	(7.538.970)
Total Liabilitas Pajak Tangguhan	<u>(19.894.824)</u>	<u>12.278.367</u>	<u>--</u>	<u>77.487</u>	<u>(7.538.970)</u>
Total Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan	<u>38.415.361</u>	<u>23.672.092</u>	<u>(7.566.125)</u>	<u>77.487</u>	<u>54.598.815</u>

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

e. Pajak Final

Perhitungan beban pajak final menggunakan tarif pajak final yang berlaku untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pendapatan Sewa Bangunan yang Dikenakan Pajak Final	2.471.620.355	2.173.472.218
Pajak final (10%)	<u>235.324.912</u>	<u>202.085.595</u>

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, terdapat perbedaan pengakuan antara pendapatan sewa dan beban pajak. Hal ini disebabkan Lembaga Pendidikan Primagama dan PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera yang tidak memotong pajak final, sehingga Grup yang menyeter langsung utang pph 4 ayat 2 tersebut dan PT Smart Multi Finance memberhentikan sewa ruko kepada Grup.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

f. Pengampunan Pajak

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

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

g. Surat Ketetapan Pajak

Pada tahun 2023, Perusahaan dan PT Esta Prima Investama, entitas anak, memperoleh STP. Grup sudah membayar atas pemeriksaan pajak pada bulan Maret, Juni, Agustus, dan September 2023, dengan rincian sebagai berikut:

Surat Tagihan Pajak				
Tahun Pajak	Jenis Pajak	Tanggal Terbit	Nomor Surat Tagihan Pajak	Total Rp
2019	Pajak Penghasilan Pasal 21	26 Januari 2023	00200/101/19/411/23	100.000
2019	Pajak Penghasilan Pasal 23	26 Januari 2023	00044/103/19/411/23	26.730
2020	Pajak Penghasilan Pasal 21	05 September 2023	01792/101/20/411/23	100.000
2020	Pajak Penghasilan Pasal 21	05 September 2023	01793/101/20/411/23	100.000
2020	Pajak Penghasilan Pasal 21	05 September 2023	01794/101/20/411/23	100.000
2021	Pajak Penghasilan Pasal 21	08 September 2023	00920/101/21/411/23	100.000
2020	Pajak Penghasilan Pasal 23	05 September 2023	00472/103/20/411/23	100.000
2020	Pajak Penghasilan Pasal 23	05 September 2023	00471/103/20/411/23	100.000
2020	Pajak Penghasilan Pasal 23	05 September 2023	00470/103/20/411/23	100.000
2020	Pajak Penghasilan Pasal 23	05 September 2023	00469/103/20/411/23	100.000
2019	Pajak Penghasilan Pasal 21	21 Juli 2023	02067/101/19/411/23	100.000
2022	Pajak Penghasilan Pasal 21	24 Maret 2023	00697/101/22/411/23	100.000
2018	Pajak Penghasilan Pasal 21	12 Februari 2023	00206/101/18/411/23	121.993
				1.248.723

Pada tahun 2023, Grup menerima SKPKB dan dicatat sebagai beban pajak dengan rincian sebagai berikut:

Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar				
Tahun Pajak	Jenis Pajak	Tanggal Terbit	Nomor Surat Tagihan Pajak	Total Rp
2018	Pajak Penghasilan Badan	04 Desember 2023	00025/206/18/411/23	61.961.303
2018	Pajak Pertambahan Nilai	04 Desember 2023	00012/240/18/411/23	31.849.171
2018	Bea Materai	04 Desember 2023	00001/259/18/411/23	214.317.000
				308.127.474

Dan atas SKPKB diatas telah dilakukan pembayaran pada bulan Januari 2024.

14. Pendapatan Diterima di Muka

Rincian pendapatan diterima di muka adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Jangka Pendek		
Pihak berelasi (Catatan 27.d)	523.796.304	654.351.851
Pihak ketiga		
PT Bank KEB Hana Indonesia	447.222.221	766.666.667
PT Indomarco Prismaatama	99.999.996	100.000.000
Gereja Kristus Di Indonesia	47.500.004	190.000.000
Mila Gemilang	18.333.329	110.000.000
PT Smart Multi Finance	--	100.000.000
Lain - lain	203.888.899	210.703.202
Subtotal	1.340.740.753	2.131.721.720

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

	2023	2022
Jangka Panjang		
Pihak berelasi (Catatan 27.e)	2.868.418.507	2.865.335.185
Pihak ketiga		
PT Indomarco Prismatama	141.666.678	241.666.667
PT Bank KEB Hana Indonesia	--	447.222.222
Lain - lain	25.000.000	92.500.010
Subtotal	3.035.085.185	3.646.724.084
Total	4.375.825.938	5.778.445.804

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

15. Utang Bank

	2023 Rp	2022 Rp
Utang Bank Jangka Pendek		
Pinjaman Rekening Koran		
<u>Perusahaan</u>		
PT Bank Sahabat Sampoerna	1.042.571.258	--
<u>Entitas Anak - EPI</u>		
PT Bank KEB Hana Indonesia	4.034.514.090	--
Total	5.077.085.348	--
Utang Bank Jangka Panjang		
Kredit Investasi		
<u>Entitas Anak - EPI</u>		
PT Bank KEB Hana Indonesia	78.195.609.617	85.422.748.187
Dikurangi:		
Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(7.905.094.014)	(7.227.138.566)
Total Utang Bank Jangka Panjang	70.290.515.603	78.195.609.621

Perusahaan

PT Bank Sahabat Sampoerna

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 37, tanggal 29 Mei 2023 yang dibuat di hadapan Jesvit Justin, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, Perusahaan memperoleh Fasilitas Pinjaman Rekening Koran kepada debitur dengan batas maksimum fasilitas sebesar Rp22.500.000.000. Suku bunga untuk fasilitas kredit ini sebesar 11,5% per tahun dengan jangka waktu pinjaman selama 12 bulan sejak tanggal 29 Mei 2023 hingga 29 Mei 2024. Pemberian Fasilitas Pinjaman Rekening Koran oleh Bank kepada Perusahaan akan dilaksanakan melalui rekening Koran dengan tujuan untuk modal kerja. Jaminan atas fasilitas kredit ini yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Cut Meutia, RT 01/ RW 02, Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4973/Sepanjang Jaya (Catatan 10).

Entitas Anak – EPI

PT Bank KEB Hana Indonesia

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor.012/SPPK/COMB2/KREDIT/III/2023 tanggal 13 Maret 2023, EPI memperoleh Fasilitas Pinjaman Rekening Koran dari PT Bank KEB Hana Indonesia dengan rincian sebagai berikut:

Pinjaman Rekening Koran	
Plafond Kredit	: Rp5.000.000.000
Suku Bunga	: 9% per tahun
Jangka Waktu	: 28 Maret 2023 sampai dengan 28 Maret 2024
Tujuan	: Modal Kerja

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Fasilitas kredit EPI yang diberikan oleh PT Bank KEB Hana Indonesia telah mengalami beberapa perubahan, perubahan terakhir berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor.012/SPPK/COMB2/KREDIT/III/2023 tanggal 13 Maret 2023, EPI memperoleh Fasilitas Kredit dari PT Bank KEB Hana Indonesia dengan rincian sebagai berikut:

Pinjaman *Investment Loan 2* (IL2)

Plafond Kredit : Rp64.000.000.000
Suku Bunga : 9% per tahun
Jangka Waktu : 28 Maret 2016 sampai dengan 28 Maret 2030

Pinjaman *Investment Loan 3* (IL3)

Plafond Kredit : Rp24.476.131.756
Suku Bunga : 9% per tahun
Jangka Waktu : 1 Maret 2018 sampai dengan 1 Maret 2030

Pinjaman *Working Capital Installment 1* (WCI 1)

Plafond Kredit : Rp17.597.952.909
Suku Bunga : 9% per tahun
Jangka Waktu : 28 Maret 2023 sampai dengan 28 Maret 2030

Pinjaman *Working Capital Installment 2* (WCI 2)

Plafond Kredit : Rp15.000.000.000
Suku Bunga : 9% per tahun
Jangka Waktu : 27 Desember 2017 sampai dengan 27 Maret 2030

Pada tanggal 21 Juli 2023, EPI memperoleh Fasilitas Kredit Baru dari PT Bank KEB Hana Indonesia berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor 42/SPPK/COM2/Kredit/VII/23 dengan rincian sebagai berikut:

Pinjaman *Investment Loan 4* (IL4)

Plafond Kredit : Rp35.000.000.000
Suku Bunga : 9% per tahun
Jangka Waktu : 21 Juli 2023 sampai dengan 21 April 2025
Tujuan : Kredit Investasi

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2023 Perusahaan belum menggunakan fasilitas tersebut.

Fasilitas kredit tersebut dijamin dengan Aset Tetap yang dimiliki oleh EPI (Catatan 9):

- i. Tanah dan bangunan berupa Hotel Amaris Pakuan Bogor yang terletak di Jalan Pakuan Nomor 2, Kelurahan Baranangsiang, Kecamatan Bogor Timur, Bogor, Jawa Barat;
- ii. Satu unit tanah dan bangunan berupa Hotel Amaris Hertasning Makassar yang terletak di Jalan Hertasning Nomor 63D, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Makassar, Sulawesi Selatan;
- iii. Satu unit tanah dan bangunan berupa Hotel Amaris Gorontalo yang terletak di Jalan Sultan Botutihe Nomor 37, Ipilo, Kota Timur, Gorontalo; dan
- iv. Tanah kaveling yang terletak di *commercial* ICE BSD lot 5, BSD City, Pagedangan, Serpong, Tangerang, Banten.

Selama kredit belum lunas, EPI wajib untuk:

- i. Mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari bank, sebelum membayar dividen atau melakukan distribusi atas pendapatan lainnya kepada pemegang sahamnya;
- ii. Memberikan laporan secara tertulis kepada bank dan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari bank apabila jaminan disewakan kepada pihak ketiga dan jangka waktu sewa yang diperbolehkan adalah maksimal dua tahun;
- iii. Memberikan laporan secara tertulis apabila memperoleh fasilitas kredit/pinjaman dari pihak lain atau kreditur lain kepada bank dan wajib mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari bank;
- iv. Memberi kuasa kepada bank untuk mendebet secara otomatis rekening giro atau tabungan atau rekening lainnya atas nama EPI untuk pembayaran kembali kewajiban EPI kepada bank;
- v. Menyalurkan aktivitas keuangan usaha dan aktivitas bertransaksi melalui rekening bank minimal 50% dari total pendapatan atau secara prorata;

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022

(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- vi. Menggunakan fasilitas kredit sesuai dengan tujuan penggunaan fasilitas kredit;
- vii. Memberitahukan kepada bank jika terdapat perubahan anggaran dasar;
- viii. Tidak diperbolehkan melakukan perubahan pemegang saham tanpa persetujuan terlebih dahulu dari bank.

Pada 31 Desember 2023, EPI telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank.

Jumlah pembayaran pinjaman Grup pada tahun 2023 dan 2022 adalah masing-masing sebesar Rp7.227.138.566 dan Rp10.966.419.113. Nilai terutang pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing adalah sebesar Rp83.272.694.965 dan Rp85.422.748.187.

16. Utang Pembiayaan Konsumen

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup mengadakan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT BCA Finance untuk pembelian kendaraan. Rincian utang pembiayaan konsumen adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utang Pembiayaan Konsumen	6.310.363.901	4.832.127.123
Dikurangi : Bunga	(416.850.418)	(346.076.207)
Sub Total		
Bagian:	5.893.513.483	4.486.050.916
Jangka Panjang		
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	3.061.320.477	2.029.544.726
Total	<u>2.832.193.006</u>	<u>2.456.506.190</u>

Utang pembiayaan konsumen ini dikenai tingkat suku bunga sebesar 5,23% - 12,60% per tahun dengan menggunakan metode anuitas atau setara dengan bunga flat sebesar 2,60% - 6,45% per tahun dan akan dilunasi selama tiga tahun melalui angsuran bulanan.

Pembayaran atas pokok utang pembiayaan konsumen tersebut masing-masing sebesar Rp2.805.592.433 dan Rp2.531.579.824 untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Beban bunga atas utang pembiayaan konsumen tersebut masing-masing sebesar Rp281.241.932 dan Rp322.380.336 untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

17. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Perusahaan memberikan imbalan untuk karyawannya yang telah mencapai usia pensiun yaitu 56 tahun sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) yang menerapkan pengaturan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No. 2/2022 tentang Cipta Kerja pada tahun 2022 dan Undang-undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja pada tahun 2021. Liabilitas imbalan kerja tersebut tidak didanai.

Tabel berikut menyajikan komponen dari beban imbalan neto yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian untuk liabilitas imbalan kerja yang dihitung oleh KKA Nurichwan, aktuaris independen, berdasarkan laporannya masing-masing tertanggal 8 Maret 2024 dan 14 Maret 2023 untuk perhitungan liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Perhitungan aktuaris menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Tingkat Diskonto	6,89%	7,36%
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	<i>Projected Unit Credit</i>	<i>Projected Unit Credit</i>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Kerja	<u>330.680.298</u>	<u>205.377.408</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beban Jasa Kini	118.859.459	78.042.933
Beban Bunga	15.115.777	14.011.514
Beban Imbalan Kerja (Catatan 23.a)	<u>133.975.236</u>	<u>92.054.447</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Keuntungan Aktuarial Yang Timbul dari: Perubahan Asumsi Keuangan	(986.632)	(34.391.478)
Total Penghasilan Imbalan Kerja yang Diakui Pada Penghasilan Komprehensif Lain	<u>(986.632)</u>	<u>(34.391.478)</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo Awal Tahun	205.377.408	189.600.996
Beban Imbalan Kerja Tahun Berjalan (Catatan 23.a)	133.975.236	92.054.447
Pembayaran Manfaat Tahun Berjalan	(7.685.714)	(41.886.557)
Penghasilan Komprehensif Lain	(986.632)	(34.391.478)
Saldo Akhir Tahun	<u>330.680.298</u>	<u>205.377.408</u>

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja cukup untuk memenuhi persyaratan PP 35/2021 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Analisa sensitivitas untuk risiko tingkat diskonto dan gaji adalah sebagai berikut:

	Nilai Kini Liabilitas Manfaat Pasti	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Analisis Sensivitas Tingkat Diskonto		
Jika Tingkat +1%	294.420.982	182.221.252
Jika Tingkat -1%	327.701.214	232.239.674
Analisis Sensivitas Kenaikan Gaji		
Jika Tingkat +1%	368.920.340	229.829.995
Jika Tingkat -1%	296.962.613	183.348.797

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Jatuh tempo dari kewajiban imbalan kerja yang tidak didiskonto pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kurang dari Setahun	--	--
Antara 1 - 2 tahun	--	--
Antara 2 - 5 tahun	--	--
Lebih dari 5 tahun	330.680.298	205.377.408
Total	<u>330.680.298</u>	<u>205.377.408</u>

18. Modal Saham

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 33 tanggal 10 Agustus 2023 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, para pemegang saham menyetujui rencana Perusahaan untuk mengeluarkan saham dalam simpanan (portepel) sehubungan dengan pelaksanaan PMHMETD I dengan menerbitkan sebanyak-banyaknya 1.599.230.759 HMETD atas nama, yang mewakili sebanyak-banyaknya 71,7% dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHETD I dengan nilai nominal Rp100 per saham. Pemegang saham menyetujui rencana Perusahaan menerbitkan sebanyak-banyaknya 218.842.105 Waran seri I atau setara dengan sebanyak-banyaknya 8,9% dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHETD I.

Sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 berdasarkan laporan yang dikelola oleh PT Bima Registra, Biro Administrasi Efek adalah sebagai berikut:

31 Desember 2023			
Pemegang Saham	Saham (Lembar)	Persentase Pemilikan	Total Rp
PT Esta Utama Corpora	1.583.905.199	65,30%	158.390.519.900
Yeti Sopandi Direktur	303.370.671	12,50%	30.337.067.100
Andaru Surya Gautama	22.100	0,00%	2.210.000
Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%)	<u>538.056.209</u>	<u>22,20%</u>	<u>53.805.620.900</u>
Total	<u>2.425.354.179</u>	<u>100,00%</u>	<u>242.535.417.900</u>
31 Desember 2022			
Pemegang Saham	Saham (Lembar)	Persentase Pemilikan	Total Rp
PT Esta Utama Corpora	1.800.081.670	80,75%	180.008.167.000
PT Bartley Sejahtera Investama	500.000	0,02%	50.000.000
Masyarakat	<u>428.649.099</u>	<u>19,23%</u>	<u>42.864.909.900</u>
Total	<u>2.229.230.769</u>	<u>100,00%</u>	<u>222.923.076.900</u>

Perusahaan telah melakukan sebagian hasil pelaksanaan konversi Waran yang meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan menjadi Rp242.535.417.900, sehingga Perusahaan telah menerbitkan sebanyak 196.123.410 lembar saham baru sebagai hasil pelaksanaan konversi waran. Hal ini sebagaimana tercatat pada Surat Keterangan Daftar Pemegang Saham PT Esta Multi Usaha Tbk nomor 043/BIMA/ESTA/VIII/2023 yang dikeluarkan oleh PT Bima Registra selaku Biro Administrasi Efek (BAE).

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

19. Tambahan Modal Disetor

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Agio Saham Dari Penawaran Umum Perdana	4.000.000.000	4.000.000.000
Aset Pengampunan Pajak	1.524.100.000	1.524.100.000
Selisih Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali	(80.217.896.932)	(80.217.896.932)
Beban Emisi Saham	(2.758.750.962)	(2.758.750.962)
Total	<u>(77.452.547.894)</u>	<u>(77.452.547.894)</u>

20. Kepentingan Nonpengendali

Kepentingan Non-pengendali pada entitas anak adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo Awal Tahun	24.364.043	25.634.559
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	7.078.636	(1.270.516)
Saldo Akhir Tahun	<u>31.442.679</u>	<u>24.364.043</u>

21. Pendapatan

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pendapatan Hotel	39.674.266.239	34.743.586.504
Pendapatan Sewa Kendaraan (Catatan 9)	8.113.560.000	6.368.700.000
Pendapatan Sewa Ruko (Catatan 10)	2.461.620.359	2.170.138.886
Pendapatan <i>Service Charge</i>	243.600.000	234.900.000
Pendapatan Sewa ATM	9.999.996	3.333.332
Total	<u>50.503.046.594</u>	<u>43.520.658.722</u>

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

- 1 unit bangunan ruko yang terletak di ruko BSD Junction Blok A37, Jl. Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan.
- 1 unit bangunan ruko yang terletak di ruko BSD Junction Blok A11, Jl Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan.
- 1 unit bangunan ruko yang terletak di Bandung, Jawa Barat.
- 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Raya Wangun 240G, Bogor.
- 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Raya Wangun 240F, Bogor.
- 10 unit bangunan ruko yang terletak di Bogor, Jawa Barat.
- 1 unit ruangan yang terletak di Bogor, Jawa Barat.
- 1 unit bangunan ruko yang terletak di Plaza Sudirman Center, Blok A12, Jl. Raya Sudirman, Desa Pucung, Kota Baru Karawang, Jawa Barat.
- 2 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Bharata Blok A No. 133 & 135, Karawang, Jawa Barat.
- 1 unit bangunan kantor yang terletak di Jl. Drs. Achmad Nadjamuddin, Limba U Dua, Gorontalo.
- 2 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Bharata Blok H No.16-17, Karawang.
- 1 unit bangunan ruko yang terletak di Makassar, Sulawesi Selatan.

Tidak ada transaksi pendapatan kepada satu pelanggan dengan total kumulatifnya di atas 10% dari total pendapatan untuk tahun-tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, pendapatan sewa ruko kepada pihak-pihak berelasi masing-masing sebesar Rp704.584.331 dan Rp683.842.594 (Catatan 27.f).

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, pendapatan sewa kendaraan seluruhnya merupakan pendapatan yang berasal dari pihak berelasi sebesar Rp8.113.560.000 dan Rp6.368.700.000 (Catatan 27.f).

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

22. Beban Pokok Pendapatan

Rincian beban pokok pendapatan berdasarkan jenis beban adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Beban Pokok Pendapatan Hotel		
Gaji	5.081.022.705	4.209.098.003
<i>Food and Beverage</i>	3.656.189.491	2.969.094.870
Perlengkapan Ruangan	1.709.757.463	1.800.019.437
Jasa Manajemen	1.428.041.492	1.262.276.213
<i>Laundry</i>	1.190.400.622	1.119.246.288
<i>Housekeeping</i>	631.146.821	665.226.217
Ruangan	363.596.033	186.080.160
Beban Reservasi	316.642.529	302.794.627
Perbaikan Hotel	206.309.689	164.638.391
Lain-lain	12.472.145	27.901.550
Beban Pokok Pendapatan Sewa Bangunan		
Penyusutan Properti Investasi (Catatan 10)	1.330.681.917	1.479.615.784
Beban Pokok Pendapatan Sewa Kendaraan		
Penyusutan Aset Tetap (Catatan 9)	2.931.219.541	2.213.431.040
Total	18.857.480.448	16.399.422.580

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 2023 dan 2022.

23. Beban Usaha

a. Beban Umum dan Administrasi

	2023	2022
Penyusutan Aset Tetap (Catatan 9)	8.928.064.687	9.001.365.730
Gaji dan Tunjangan	5.099.316.520	4.448.742.929
<i>Maintenance</i>	2.323.373.436	2.524.332.540
Tenaga Ahli	960.743.904	2.031.051.726
Pajak	938.028.208	428.622.294
Legal	560.616.523	1.020.712.426
Asuransi	546.366.555	446.361.602
Perjalanan	310.370.100	204.723.216
Beban Perolehan Hak Atas Tanah	256.299.200	--
Kantor	171.606.818	192.638.880
Karyawan	143.553.885	154.036.959
Imbalan Kerja Karyawan (Catatan 17)	133.975.236	92.054.447
Sewa	129.666.660	129.249.988
Listrik, Air, dan Telepon	122.659.921	111.270.673
Lain - lain (dibawah Rp50.000.000)	339.364.622	453.247.664
Total	20.964.006.275	21.238.411.074

b. Beban Peralatan, Pemeliharaan, dan Energi

	2023	2022
Listrik dan Air	2.586.980.166	2.505.227.175
Perbaikan dan Pemeliharaan	591.640.697	684.913.170
Peralatan	304.714.914	85.653.920
Bahan bakar	58.782.292	347.081.069
Lain - lain (dibawah Rp50.000.000)	81.429.904	115.513.105
Total	3.623.547.973	3.738.388.439

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

c. Beban Pemasaran

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Perjalanan	467.342.738	373.526.497
Iklan dan Promosi	240.762.624	147.765.101
Lain - lain (dibawah Rp50.000.000)	57.146.081	53.106.014
Total	<u>765.251.443</u>	<u>574.397.612</u>

24. Laba per Saham Dasar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Labanya Neto Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Perusahaan	27.453.098.638	3.169.489.252
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Beredar	1.235.267.171	1.436.187.566
Labanya Per Saham	<u>22,22</u>	<u>2,21</u>

25. Segmen Operasi

Grup mengelompokkan dan mengevaluasi usahanya secara bisnis usahanya.

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

	<u>2023</u>			<u>Total</u>
	<u>Hotel</u>	<u>Properti investasi</u>	<u>Sewa kendaraan</u>	
Pendapatan Departemental	39.674.266.239	2.715.220.355	8.113.560.000	50.503.046.594
Beban Departemental	14.593.080.995	1.333.179.912	2.931.219.541	18.857.480.448
Labanya kotor	<u>25.081.185.244</u>	<u>1.382.040.443</u>	<u>5.182.340.459</u>	<u>31.645.566.146</u>
Beban Usaha	11.091.700.010	8.570.695.618	5.690.410.063	25.352.805.691
Labanya (Rugi) Usaha	<u>13.989.485.234</u>	<u>(7.188.655.175)</u>	<u>(508.069.604)</u>	<u>6.292.760.455</u>
Pendapatan (Beban) Lainnya	(1.339.357)	29.956.572.101	(8.193.624.380)	21.761.608.364
Labanya (Rugi) Sebelum Beban Pajak yang Tidak Dapat Diatribusikan	<u>13.988.145.877</u>	<u>22.767.916.926</u>	<u>(8.701.693.984)</u>	<u>28.054.368.819</u>
Labanya yang Tidak Dapat Diatribusikan				<u>28.054.368.819</u>
Labanya Sebelum Beban Pajak Tanggungan				28.054.368.819
Beban Pajak Penghasilan				(358.866.633)
Beban Pajak Final				(235.324.912)
Labanya Tahun Berjalan				<u>27.460.177.274</u>
Penghasilan Komprehensif Lain yang Tidak Akan Direklasifikasi pada Labanya Rugi Periode Selanjutnya				769.573
Labanya Komprehensif				<u>27.460.946.847</u>
Aset				
Aset Segmen	8.673.321.910	207.392.691.163	13.597.979.629	229.663.992.702
Aset Tidak Dapat Dialokasi	--	--	--	60.829.577.648
Total Aset	<u>8.673.321.910</u>	<u>207.392.691.163</u>	<u>13.597.979.629</u>	<u>290.493.570.350</u>
Liabilitas				
Liabilitas Segmen	3.987.167.857	4.709.779.133	5.893.513.483	14.590.460.473
Liabilitas Tidak Dapat Dialokasi	--	--	--	85.572.924.372
Total Liabilitas	<u>3.987.167.857</u>	<u>4.709.779.133</u>	<u>5.893.513.483</u>	<u>100.163.384.845</u>

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

	2022			
	Hotel	Properti investasi	Sewa kendaraan	Total
Pendapatan Departemental	34.743.586.504	2.408.372.218	6.368.700.000	43.520.658.722
Beban Departemental	12.706.375.756	1.479.615.784	2.213.431.040	16.399.422.580
Laba Kotor	22.037.210.748	928.756.434	4.155.268.960	27.121.236.142
Beban Usaha	22.699.734.732	1.247.649.801	1.603.812.592	25.551.197.125
Laba (Rugi) Usaha	(662.523.984)	(318.893.367)	2.551.456.368	1.570.039.017
Pendapatan (Beban) Lainnya	(99.824.233)	2.589.778.176	(4.199.215.450)	(1.709.261.507)
Laba (Rugi) Sebelum Beban Pajak yang Tidak Dapat Diatribusikan	(762.348.217)	2.270.884.809	(1.647.759.082)	(139.222.490)
Rugi yang Tidak Dapat Diatribusikan				(139.222.490)
Rugi Sebelum Beban Pajak Tangguhan				(139.222.490)
Beban Pajak Penghasilan				(291.766.697)
Beban Pajak Final				(202.085.595)
Dampak Penyesuaian Proforma atas Laba Tahun Berjalan				3.801.293.518
Laba Tahun Berjalan				3.168.218.736
Penghasilan Komprehensif Lain yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi pada Periode Selanjutnya				26.825.353
Laba Komprehensif				3.195.044.089
Aset				
Aset Segmen	182.791.997.905	24.374.153.037	14.881.054.050	222.047.204.992
Aset Tidak Dapat Dialokasi	--	--	--	23.322.048.914
Total aset	182.791.997.905	24.374.153.037	14.881.054.050	245.369.253.906
Liabilitas				
Liabilitas Segmen	2.876.656.377	2.963.935.182	4.486.050.916	10.326.642.475
Liabilitas Tidak Dapat Dialokasi	--	--	--	91.785.713.773
Total liabilitas	2.876.656.377	2.963.935.182	4.486.050.916	102.112.356.248

26. Akuisisi Entitas Anak

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

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

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

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

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

27. Saldo dan Sifat Transaksi dengan Pihak Berelasi

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi berdasarkan harga dan persyaratan yang disepakati bersama dengan pihak-pihak berelasi. Rincian saldo yang timbul dari transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

No	Pihak-pihak Berelasi	Sifat Hubungan	Sifat Transaksi
1	PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	Manajemen yang sama	Bank, Deposito, Pendapatan Diterima di Muka dan Pendapatan Sewa
2	PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera	Manajemen yang sama	Piutang usaha, Pendapatan Diterima di Muka dan Pendapatan Sewa
3	PT BPR Kredit Mandiri Celebes Sejahtera	Manajemen yang sama	Piutang Usaha dan Pendapatan Sewa
4	PT Esta Dana Ventura	Manajemen yang sama	Pendapatan Diterima di Muka dan Pendapatan Sewa
5	PT Esta Kapital Fintek	Manajemen yang sama	Pendapatan sewa
6	PT Esta Utama Corpora	Pemegang Saham	Utang Lain-lain
7	Koperasi Simpan Pinjam Esta Dana Mandiri	Manajemen yang sama	Deposito
8	Dewan Komisaris dan Dewan Direksi	Personel Manajemen Kunci	Kompensasi dan Remunerasi

a. Kas dan Setara Kas (Catatan 4)

	2023		2022	
	Total Rp	Persentase terhadap Total Aset %	Total Rp	Persentase terhadap Total Aset %
Bank				
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	4.682.860	0,00	4.508.497	0,00
Deposito				
Koperasi Simpan Pinjam Esta Dana Mandiri	16.500.000.000	0,06	--	--
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	3.000.000.000	0,01	--	--
	19.504.682.860	0,07	4.508.497	0,00

b. Piutang Usaha (Catatan 5)

	2023		2022	
	Total Rp	Persentase terhadap Total Aset %	Total Rp	Persentase terhadap Total Aset %
PT BPR Kredit Mandiri Celebes Sejahtera	21.000.000	0,00	6.500.000	0,00
PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera	13.000.000	0,00	6.500.000	0,00
	34.000.000	0,00	13.000.000	0,00

c. Utang Lain-lain

	2023		2022	
	Total Rp	Persentase terhadap Total Liabilitas %	Total Rp	Persentase terhadap Total Liabilitas %
PT Esta Utama Corpora	888.163.458	0,01	2.620.825.527	0,03
	888.163.458	0,01	2.627.325.527	0,03

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

d. Pendapatan Diterima di Muka Jangka Pendek (Catatan 14)

	2023		2022	
	Total Rp	Persentase terhadap Total Liabilitas %	Total Rp	Persentase terhadap Total Liabilitas %
PT Esta Dana Ventura	336.296.300	0,00	441.851.851	0,43
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	137.500.000	0,00	137.500.000	0,13
PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera	50.000.004	0,00	75.000.000	0,07
	523.796.304	0,01	654.351.851	0,63

e. Pendapatan Diterima di Muka Jangka Panjang (Catatan 14)

	2023		2022	
	Total Rp	Persentase terhadap Total Liabilitas %	Total Rp	Persentase terhadap Total Liabilitas %
PT Esta Dana Ventura	2.839.251.847	0,03	2.821.585.185	2,76
PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera	29.166.660	0,00	43.750.000	0,04
	2.868.418.507	0,03	2.865.335.185	2,80

f. Pendapatan Sewa (Catatan 21)
Pendapatan Sewa Ruko

	2023		2022	
	Total Rp	Persentase terhadap Total Pendapatan %	Total Rp	Persentase terhadap Total Pendapatan %
PT Esta Dana Ventura	479.999.995	0,01	487.592.594	3,99
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	165.000.000	0,00	165.000.000	1,35
PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera	59.583.336	0,00	31.250.000	0,26
	704.583.331	0,01	683.842.594	5,60

Pendapatan Sewa Kendaraan

	2023		2022	
	Total Rp	Persentase terhadap Total Pendapatan %	Total Rp	Persentase terhadap Total Pendapatan %
PT Esta Dana Ventura	5.279.160.000	0,10	4.466.300.000	36,57
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	2.467.900.000	0,05	1.702.400.000	13,94
PT BPR Kredit Mandiri Celebes Sejahtera	156.500.000	0,00	78.000.000	0,64
PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera	130.000.000	0,00	26.000.000	0,21
PT Esta Kapital Fintek	80.000.000	0,00	96.000.000	0,79
	8.113.560.000	0,16	6.368.700.000	52,15

g. Gaji dan Tunjangan

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp407.000.000 dan Rp243.666.667.

28. Manajemen Risiko Keuangan Dan Pengelolaan Modal Manajemen Risiko Keuangan

a. Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Dalam menjalankan aktivitas operasi, investasi dan pendanaan, Grup menghadapi risiko keuangan yaitu risiko kredit, risiko likuiditas, risiko mata uang dan risiko suku bunga. Grup mendefinisikan risiko-risiko tersebut sebagai berikut:

- Risiko kredit merupakan risiko yang muncul dikarenakan debitur tidak membayar semua atau sebagian piutang atau tidak membayar secara tepat waktu dan akan menyebabkan kerugian Grup.
- Risiko likuiditas merupakan risiko atas ketidakmampuan Grup membayar liabilitasnya pada saat jatuh tempo. Saat ini Grup berharap dapat membayar semua liabilitas pada saat jatuh tempo.
- Risiko suku bunga: risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Dalam rangka mengelola risiko keuangan secara efektif, Direksi telah menentukan beberapa pedoman kebijakan pengelolaan risiko keuangan, yang sejalan dengan tujuan Grup. Pedoman utama dari kebijakan ini adalah sebagai berikut:

- Meminimalkan dampak dari perubahan mata uang dan risiko pasar atas semua jenis transaksi dengan menyediakan cadangan mata uang yang cukup;
- Memaksimalkan penggunaan lindung nilai alamiah yang menguntungkan sebanyak mungkin off-setting alami antara pendapatan dan biaya dan utang/pinjaman dan piutang dalam mata uang yang sama; dan
- Semua kegiatan manajemen risiko keuangan dilakukan secara bijaksana, konsisten, dan mengikuti praktik pasar terbaik.

Risiko Kredit

Risiko kredit Grup terutama melekat pada kas dan setara kas, piutang usaha, aset keuangan lancar lainnya, dan aset keuangan tidak lancar lainnya. Grup mengendalikan eksposur risiko kredit dengan menempatkan saldo bank pada institusi keuangan yang layak dan dapat dipercaya. Grup juga membentuk akun penurunan nilai piutang atas piutang usaha yang timbul dari kemungkinan ketidakmampuan pelanggan untuk memenuhi liabilitas kontraktual terhadap Grup. Saat ini, tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan.

Pada tanggal pelaporan, eksposur maksimum Grup terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing kategori aset keuangan yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kas dan Setara Kas	27.565.312.169	16.277.912.186
Piutang Usaha	574.395.826	354.115.255
Piutang Lain-Lain - Pihak Ketiga	3.980.422	--
Total	<u>28.143.688.417</u>	<u>16.632.027.441</u>

Kualitas Kredit Aset Keuangan

Grup mengelola risiko kredit yang terkait dengan simpanan di bank dan piutang dengan memonitor reputasi, peringkat kredit, dan membatasi risiko agregat dari masing-masing pihak dalam kontrak. Untuk bank, hanya pihak-pihak independen dengan predikat baik yang diterima.

Risiko Likuiditas

Pada saat ini Grup berharap dapat membayar semua liabilitas pada saat jatuh tempo. Untuk memenuhi komitmen kas, Grup berharap kegiatan operasinya dapat menghasilkan arus kas masuk yang cukup.

Grup mengelola risiko likuiditas dengan selalu menjaga dan menyediakan jumlah kas dan setara kas sesuai dengan kebutuhan operasional dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel berikut memperlihatkan liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi berdasarkan sisa umur jatuh temponya:

	<u>2023</u>			<u>Total</u>
	<u>Di bawah 1 tahun</u>	<u>Lebih dari 1 tahun sampai dengan 5 tahun</u>	<u>Lebih dari 5 tahun</u>	
Liabilitas Keuangan				
Utang Usaha - Pihak Ketiga	1.265.636.169	--	--	1.265.636.169
Utang Lain-Lain	2.367.914.323			2.367.914.323
Beban Akrua	1.984.447.062	--	--	1.984.447.062
Utang Bank	12.982.179.362	65.978.237.404	4.312.278.199	83.272.694.965
Utang Pembiayaan Konsumen	3.061.320.477	2.832.193.006	--	5.893.513.483
Total	<u>21.661.497.393</u>	<u>68.810.430.410</u>	<u>4.312.278.199</u>	<u>94.784.206.002</u>

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

	2022			Total
	Di bawah 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai dengan 5 tahun	Lebih dari 5 tahun	
Liabilitas Keuangan				
Utang Usaha - Pihak Ketiga	741.123.469	--	--	741.123.469
Utang Lain-Lain	2.753.913.103	--	--	2.753.913.103
Beban Akrual	1.666.036.338	--	--	1.666.036.338
Utang Bank	7.227.138.566	57.515.352.076	20.680.257.545	85.422.748.187
Utang Pembiayaan Konsumen	2.029.544.726	2.456.506.190	--	4.486.050.916
Utang Pembelian Aset Tetap	--	654.012.000	--	654.012.000
Total	14.417.756.202	60.625.870.266	20.680.257.545	95.723.884.013

Risiko Suku Bunga

Grup terekspos risiko suku bunga terutama menyangkut liabilitas keuangan. Untuk meminimalkan risiko tingkat suku bunga, Grup mengelola beban bunga dengan melakukan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Grup.

b. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan ditentukan melalui analisis arus kas yang didiskonto dengan menggunakan tingkat diskonto yang setara dengan tingkat pengembalian yang berlaku bagi instrumen keuangan yang memiliki syarat dan periode jatuh tempo yang sama.

	2023		2022	
	Nilai Tercatat Rp	Nilai Wajar Rp	Nilai Tercatat Rp	Nilai Wajar Rp
ASET KEUANGAN				
Kas dan Setara Kas	27.565.312.169	27.565.312.169	16.277.912.186	16.277.912.186
Piutang Usaha	574.395.826	574.395.826	354.115.255	354.115.255
Piutang Lain-lain - Pihak Ketiga	3.980.422	3.980.422	--	--
Total	28.143.688.417	28.143.688.417	16.632.027.441	16.632.027.441
LIABILITAS KEUANGAN				
Utang Usaha - Pihak Ketiga	1.265.636.169	1.265.636.169	741.123.469	741.123.469
Utang Lain-Lain	2.367.914.323	2.367.914.323	2.753.913.103	2.753.913.103
Beban Akrual	1.984.447.062	1.984.447.062	1.666.036.338	1.666.036.338
Utang bank	83.272.694.965	83.272.694.965	85.422.748.187	85.422.748.187
Utang Pembiayaan konsumen	5.893.513.483	5.893.513.483	4.486.050.916	4.486.050.916
Utang Pembelian Aset Tetap	--	--	654.012.000	654.012.000
Total	94.784.206.002	94.784.206.002	95.723.884.013	95.723.884.013

c. Manajemen Permodalan

Tujuan Grup dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga entitas dapat tetap memberikan imbal hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya serta mengelola struktur modal yang optimal untuk meminimalisasi biaya modal yang efektif serta untuk memaksimalkan nilai Grup.

Dalam mendesain struktur permodalan yang dapat meningkatkan nilai Grup, manajemen dapat melakukannya dengan cara menyesuaikan jumlah dividen, menerbitkan saham baru atau mengurangi maupun menambah jumlah utang.

29. Informasi Tambahan Arus Kas dan Rekonsiliasi Liabilitas yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

a. Transaksi Nonkas

	2023	2022
Keuntungan dari Perubahan Nilai Wajar Investasi	28.628.250.000	--
Penambahan Aset Tetap Melalui Pembiayaan Konsumen	4.213.055.000	3.758.860.000
Penambahan Aset Tetap Melalui Uang Muka	1.989.685.200	--
Akuisisi Entitas Anak Melalui Penerbitan Saham	--	159.923.076.900
Keuntungan dari Investasi Entitas Asosiasi		
Melalui Konversi Laba	--	2.793.100.000
Amortisasi Biaya Provisi yang Belum Diamortisasi	--	100.952.870

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

b. Rekonsiliasi Liabilitas yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

	2023					
	Saldo Awal Rp	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan		Perubahan Transaksi non Kas		Saldo Akhir Rp
		Penambahan Rp	Pembayaran Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	
Utang Pembiayaan Konsumen	4.486.050.916	--	(2.805.592.433)	4.213.055.000	--	5.893.513.483
Utang Bank	85.422.748.187	5.077.085.344	(7.227.138.566)	--	--	83.272.694.965

	2022					
	Saldo Awal Rp	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan		Perubahan Transaksi Non Kas		Saldo Akhir Rp
		Penambahan Rp	Pembayaran Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	
Utang Pembiayaan Konsumen	3.258.770.740	--	(2.531.579.824)	3.758.860.000	--	4.486.050.916
Utang Bank	108.247.431.418	--	(22.925.636.101)	100.952.870	--	85.422.748.187

30. Perjanjian Penting

- a. 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 2023 dan 2022, beban-beban yang ditanggung Grup masing-masing sebesar Rp250.077.973 dan Rp221.997.579, diakui sebagai beban jasa manajemen sebagai bagian dari Beban Pokok Pendapatan Hotel (Catatan 22).

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

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

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

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022

(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani dan dimulainya kegiatan operasional Hotel Amaris Gorontalo hingga 31 Mei 2034.

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

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

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

Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani dan diserahkan hotel kepada EPI hingga 31 Mei 2034.

31. Standar Akuntansi dan Interpretasi Standar yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif

DSAK-IAI telah menerbitkan beberapa standar baru, amendemen dan penyesuaian atas standar, serta interpretasi atas standar namun belum berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada 1 Januari 2023.

Amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Liabilitas Jangka Panjang Dengan Kovenan;
- Amendemen PSAK 73: Liabilitas Sewa Dalam Jual dan Sewa-Balik;
- Amendemen PSAK 2: Laporan Arus Kas dan PSAK 60: Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang pengaturan pembiayaan pemasok;
- Revisi PSAK 101: Penyajian Laporan Keuangan Syariah; dan
- Revisi PSAK 109: Akuntansi Zakat, Infak, dan Sedekah.

Standar baru dan amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 74: Kontrak Asuransi;
- Amendemen PSAK 74: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 – Informasi Komparatif.
- Amendemen PSAK 10: Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing tentang kekurangan ketertukaran.

Beberapa PSAK juga diamendemen yang merupakan amendemen konsekuensial karena berlakunya PSAK 74: Kontrak Asuransi, yaitu:

- PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan
- PSAK 2: Laporan Arus Kas
- PSAK 13: Properti Investasi
- PSAK 15: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 16: Aset Tetap
- PSAK 19: Aset Takberwujud
- PSAK 22: Kombinasi Bisnis
- PSAK 24: Imbalan Kerja
- PSAK 48: Penurunan Nilai Aset
- PSAK 50: Instrumen Keuangan Penyajian
- PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontijensi dan Aset Kontijensi
- PSAK 58: Aset Tidak Lancar yang dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan
- PSAK 60: Instrumen Keuangan: Pengungkapan

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022

(Disajikan Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- PSAK 71: Instrumen Keuangan
- PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

Hingga tanggal laporan keuangan ini diotorisasi, Grup masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru, amendemen standar dan interpretasi standar tersebut.

DSAK-IAI juga mengesahkan perubahan penomoran PSAK dan ISAK yang berlaku efektif 1 Januari 2024, dimana perubahan ini tidak memengaruhi substansi pengaturan dalam masing-masing PSAK dan ISAK tersebut.

32. Informasi Keuangan Tersendiri Perusahaan

Informasi keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi material dan informasi penjelasan lainnya (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk") yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian.

33. Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Grup bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang diotorisasi oleh Dewan Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2024.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
ENTITAS INDUK
LAPORAN POSISI KEUANGAN

Lampiran I

Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

	2023	2022
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan Setara Kas	26.098.610.384	14.539.377.444
Piutang Usaha		
Pihak Ketiga	91.869.806	45.838.668
Pihak Berelasi	19.500.000	13.000.000
Piutang Lain - lain		
Pihak Ketiga	705.919	--
Pihak Berelasi	1.512.928.400	6.550.000.000
Persediaan	474.541.742	145.340.393
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	249.956.821	240.328.744
Pajak Dibayar di Muka	88.139.174	114.534.658
Total Aset Lancar	28.536.252.246	21.648.419.907
ASET TIDAK LANCAR		
Investasi	177.450.000.000	159.950.000.000
Aset Tetap	27.668.315.521	29.731.668.810
Properti Investasi	16.303.068.741	16.715.267.818
Uang Muka	50.000.000	--
Aset Pajak Tangguhan	259.793.369	62.137.785
Total Aset Tidak Lancar	221.731.177.631	206.459.074.413
TOTAL ASET	250.267.429.877	228.107.494.320

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
ENTITAS INDUK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

	2023	2022
LIABILITAS DAN EKUITAS		
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang Bank Jangka Pendek	1.042.571.258	--
Utang Usaha		
Pihak Ketiga	163.654.009	228.757.728
Utang Lain - lain		
Pihak Ketiga	106.049.621	18.791.878
Beban Akrua	830.749.228	655.463.507
Utang Pajak	223.946.117	68.983.569
Pendapatan Diterima di Muka - Jangka Pendek	752.870.375	986.536.538
Bagian Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun:		
Utang Pembiayaan Konsumen	1.328.148.615	1.481.175.691
Total Liabilitas Jangka Pendek	4.447.989.223	3.439.708.911
Liabilitas Jangka Panjang		
Liabilitas Jangka Panjang - Setelah Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun:		
Utang Pembiayaan Konsumen	607.530.097	1.367.854.189
Pendapatan Diterima di Muka - Jangka Panjang	247.685.185	340.601.860
Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	330.680.298	205.377.408
Utang Pembelian Aset Tetap	--	64.537.000
Total Liabilitas Jangka Panjang	1.185.895.580	1.978.370.457
TOTAL LIABILITAS	5.633.884.803	5.418.079.368
EKUITAS		
Modal Saham - Nilai Nominal Rp100 per Saham		
Modal Dasar - 8.116.923.076 Saham		
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022		
Modal Disetor - 2.425.354.179 Saham dan		
2.229.230.769 Saham		
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022	242.535.417.900	222.923.076.900
Tambahan Modal Disetor	1.741.249.038	1.741.249.038
Saldo Laba (Defisit)	356.878.136	(1.974.910.986)
TOTAL EKUITAS	244.633.545.074	222.689.414.952
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	250.267.429.877	228.107.494.320

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
ENTITAS INDUK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Lampiran II

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
PENDAPATAN	12.433.490.110	12.214.612.466
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(4.671.873.874)	(4.813.272.420)
LABA KOTOR	7.761.616.236	7.401.340.046
BEBAN USAHA		
Beban Umum dan Administrasi	(5.306.479.203)	(6.717.195.730)
Beban Peralatan, Pemeliharaan, dan Energi	(612.973.394)	(624.438.173)
Beban Pemasaran	(171.245.224)	(96.716.518)
Total Beban Usaha	(6.090.697.821)	(7.438.350.421)
LABA (RUGI) USAHA	1.670.918.415	(37.010.375)
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN		
Laba Penjualan Properti Investasi	--	2.589.778.176
Pendapatan Keuangan	1.822.346.417	1.917.674.238
Laba Penjualan Aset Tetap	195.982.910	128.536.458
Beban Keuangan	(1.378.224.679)	(1.541.187.385)
Lain-lain Neto	474.732.469	880.990.691
Total pendapatan Lain-lain Neto	1.114.837.117	3.975.792.178
LABA SEBELUM PAJAK FINAL	2.785.755.532	3.938.781.803
Beban Pajak Final	(235.324.912)	(202.085.595)
LABA SEBELUM MANFAAT PAJAK PENGHASILAN	2.550.430.620	3.736.696.208
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN		
Kini	(417.283.714)	(315.516.276)
Tangguhan	197.872.643	11.393.725
TOTAL BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(219.411.071)	(304.122.551)
LABA TAHUN BERJALAN	2.331.019.549	3.432.573.657
PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN		
Pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi Pada Periode Selanjutnya:		
Pengukuran kembali liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	986.632	34.391.478
Beban Pajak Penghasilan Terkait	(217.059)	(7.566.125)
Total Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak	769.573	26.825.353
TOTAL LABA KOMPREHENSIF	2.331.789.122	3.459.399.010

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
ENTITAS INDUK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Lampiran III

	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan Modal Disetor - neto	Defisit	Total Ekuitas
Saldo 1 Januari 2022 (Disajikan kembali)	63.000.000.000	1.741.249.038	(5.434.309.996)	59.306.939.042
Laba Tahun Berjalan	--	--	3.432.573.657	3.432.573.657
Penerbitan Saham	159.923.076.900	--	--	159.923.076.900
Penghasilan Komprehensif Lain	--	--	26.825.353	26.825.353
Saldo 31 Desember 2022	222.923.076.900	1.741.249.038	(1.974.910.986)	222.689.414.952
Penerbitan Saham	19.612.341.000	--	--	19.612.341.000
Laba Tahun Berjalan	--	--	2.331.019.549	2.331.019.549
Penghasilan Komprehensif Lain	--	--	769.573	769.573
Saldo 31 Desember 2023	242.535.417.900	1.741.249.038	356.878.136	244.633.545.074

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

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
ENTITAS INDUK
LAPORAN ARUS KAS

Lampiran IV

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari Pelanggan	17.090.741.815	12.526.539.599
Penerimaan dari Penghasilan Keuangan	1.822.346.417	1.917.674.238
Pembayaran untuk Beban Keuangan	(1.378.224.679)	(1.541.187.385)
Pembayaran kepada Karyawan	(2.831.861.281)	(2.163.941.665)
Pembayaran kepada Pemasok	(1.756.023.308)	(1.545.845.504)
Pembayaran Beban Usaha dan Kegiatan Operasional Lainnya	(2.304.313.633)	(10.252.922.336)
Pembayaran Pajak Penghasilan	(157.122.743)	(183.571.527)
Arus Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Operasi	<u>10.485.542.588</u>	<u>(1.243.254.580)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penjualan Properti Investasi	--	13.500.000.000
Penambahan Properti Investasi	(475.805.188)	
Perolehan Aset Tetap	(514.205.550)	(1.243.784.476)
Penambahan Investasi pada Entitas Anak	(17.500.000.000)	--
Penambahan Utang Pembelian Aset Tetap	--	2.912.000
Penjualan Aset Tetap	480.000.000	500.000.000
Arus Kas Neto yang (Digunakan untuk) Diperoleh dari Aktivitas Investasi	<u>(18.010.010.738)</u>	<u>12.759.127.524</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pembayaran untuk Utang Bank Jangka Panjang	--	(17.915.022.333)
Penerimaan dari Utang Bank	1.042.571.258	--
Pembayaran Utang Pembiayaan Konsumen	(1.571.211.168)	(2.428.821.259)
Akuisisi entitas anak	--	(26.923.100)
Tambahan Setoran Modal	19.612.341.000	--
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	<u>19.083.701.090</u>	<u>(20.370.766.692)</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH PADA KAS DAN SETARA KAS	11.559.232.940	(8.854.893.748)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	14.539.377.444	23.394.271.192
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u>26.098.610.384</u>	<u>14.539.377.444</u>

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

1. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Material

Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Tersendiri - Entitas Induk

Laporan keuangan tersendiri entitas induk disusun sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") 4 (Revisi 2013), "Laporan Keuangan Tersendiri".

PSAK 4 (Revisi 2013) mengatur dalam hal entitas menyajikan laporan keuangan tersendiri maka laporan tersebut hanya dapat disajikan sebagai informasi tambahan dalam laporan keuangan konsolidasian. Laporan keuangan tersendiri adalah laporan keuangan yang disajikan oleh entitas induk yang mencatat investasi pada entitas anak, entitas asosiasi, dan ventura bersama berdasarkan biaya perolehan atau sesuai PSAK 71: "Instrumen Keuangan".

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan tersendiri entitas induk adalah sama dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk penyertaan pada entitas anak.

2. Daftar Investasi

Entitas Anak	Kegiatan Usaha Utama	Lokasi Domisili	Persentase Kepemilikan	Tahun Beroperasi Komersil	Biaya Perolehan
PT Esta Prima Investama	Perhotelan	Tangerang	99,97%	2009	159.950.000.000

3. Metode Pencatatan Investasi

Investasi pada entitas anak sebagaimana disebutkan dalam laporan keuangan entitas induk dicatat menggunakan metode biaya perolehan.