

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK/
AND SUBSIDIARIES**

Laporan Keuangan Konsolidasian
pada tanggal 31 Desember 2022
dan untuk tahun yang berakhir
pada tanggal tersebut
beserta Laporan Auditor Independen/

*Consolidated Financial Statements
as of December 31, 2022
and for the year then ended
with Independent Auditors' Report*

DAFTAR ISI

CONTENTS

Pernyataan Direksi

Directors' Statement

Laporan Auditor Independen

Independent Auditors' Report

**Halaman/
Page**

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

1 - 2

Consolidated Statement of Financial Position

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan
Komprehensif Lain Konsolidasian

3

*Consolidated Statement of Profit or Loss and Other
Comprehensive Income*

Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian

4

Consolidated Statement of Changes in Equity

Laporan Arus Kas Konsolidasian

5

Consolidated Statement of Cash Flows

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian

6 - 71

Notes to Consolidated Financial Statements

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB
ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022
PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTOR'S STATEMENT
REGARDING
THE RESPONSIBILITY
FOR THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022
PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

We, the undersigned:

Nama	:	Bambang Sumargono	:	Name
Alamat kantor	:	District 8 Treasury Tower Lt 19 F-G SCBD Lot 28, Jl.Jenderal Sudirman Kav 52-53, Jakarta 12190	:	Office address
Telepon	:	021 - 4011 1717	:	Telephone
Jabatan	:	Direktur Utama/ <i>President Director</i>	:	Title
Nama	:	Rudy Gomed	:	Name
Alamat kantor	:	District 8 Treasury Tower Lt 19 F-G SCBD Lot 28, Jl.Jenderal Sudirman Kav 52-53, Jakarta 12190	:	Office address
Telepon	:	021 - 4011 1717	:	Telephone
Jabatan	:	Direktur/ <i>Director</i>	:	Title

menyatakan bahwa:

declare that:

- | | |
|---|--|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Urban Jakarta Proptindo Tbk (Perusahaan) dan entitas anak; | 1. We are responsible for the preparation and presentation of PT Urban Jakarta Proptindo Tbk (the Company) and subsidiaries consolidated financial statements; |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. The Company and subsidiaries consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards; |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anak telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. All information contained in the Company and subsidiaries consolidated financial statements is complete and correct; |
| b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | b. The Company and subsidiaries consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts. |
| 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal Perusahaan dan entitas anak. | 4. We are responsible for the Company and subsidiaries internal control system. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement has been made truthfully.

Atas nama dan mewakili Dewan Direksi/ *For and on behalf of the Board of Directors*

Jakarta, 14 Juli 2023/ *July 14, 2023*

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**



Bambang Sumargono Rudy Gomed
Direktur Utama/ *President Director* Direktur/ *Director*

District 8 Treasury Tower - Lt.19 F-G SCBD Lot 28 Jl. Jendral Sudirman Kav. 552- 53, Jakarta Selatan, 12190

ph. +62 21 4011 1717 | www.urbanjakarta.co.id



PKF
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

No : 01295/2.1133/AU.1/03/1244-1/1/VII/2023

UOB Plaza 42nd & 30th Floor
Jl. MH. Thamrin Lot 8-10
Central Jakarta 10230 Indonesia

+62 21 29932121 (Hunting)
+62 21 3144003
jkt-office@pkfhadiwinata.com
www.pkfhadiwinata.com

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

PT Urban Jakarta Propertindo Tbk

Opini Wajar dengan Pengecualian

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Urban Jakarta Propertindo Tbk ("Perusahaan") dan entitas anak, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Menurut opini kami, kecuali untuk dampak hal yang dijelaskan dalam paragraf Basis untuk Opini Wajar dengan Pengecualian pada laporan kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anak tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis untuk Opini Wajar dengan Pengecualian

Perusahaan dan entitas anak memiliki piutang cecisse tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp 492.000.000.000. Sebagaimana yang diungkapkan pada Catatan 7 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, Perusahaan dan entitas anak belum memperoleh kepastian atas pelunasan piutang cecisse tersebut dan tidak membentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang cecisse, yang merupakan penyimpangan dari Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

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 Perusahaan dan entitas anak 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 wajar dengan pengecualian kami.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

The Shareholders, Board of Commissioners and Directors

PT Urban Jakarta Propertindo Tbk

Qualified Opinion

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

In our opinion, except for the effects of the matter described in the Basis for Qualified Opinion section of our report, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Company and subsidiaries as of December 31, 2022, and their financial performance and consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Qualified Opinion

The Company and subsidiaries's have cecisse receivables as of December 31, 2022 amounted to Rp 492,000,000,000. As disclosed in Note 7 of consolidated financial statements, the Company and subsidiaries is uncertain about the settlement of the cecisse receivable and there is no allowance for impairment losses for this cecisse receivables, which constitutes a departure from Financial Accounting Standard in Indonesia.

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



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

Penekanan suatu hal

Seperti yang diungkapkan pada Catatan 32 atas laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan dan entitas anak menyajikan kembali laporan keuangan konsolidasian, yang telah diterbitkan sebelumnya, pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2021, untuk mencerminkan penyesuaian yang berkaitan dengan piutang lain-lain, persediaan real estat, uang muka, pajak dibayar di muka, aset tetap, aset tak berwujud, utang pajak, pendapatan diterima di muka, tambahan modal disetor, selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali, saldo laba, kepentingan nonpengendali, beban umum dan administrasi dan pendapatan lain-lain.

Menurut pendapat kami, penyesuaian tersebut sesuai dan telah diterapkan dengan semestinya. Namun, kami tidak melakukan audit, review, atau prosedur apapun atas laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anak periode sebelumnya selain atas penyesuaian tersebut dan karenanya kami tidak menyatakan pendapat atau memberikan keyakinan dalam bentuk apapun atas laporan keuangan konsolidasian periode tersebut secara keseluruhan.

Hal lain

Laporan keuangan konsolidasian PT Urban Jakarta Propertindo Tbk dan entitas anak tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (sebelum disajikan kembali), yang disajikan sebagai angka-angka komparatif terhadap laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022 dan untuk yang berakhir pada tanggal tersebut, diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasi pada tanggal 22 April 2022.

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode ini. Hal-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.

Emphasis of matter

As disclosed in Note 32 to the consolidated financial statements, the Company and subsidiaries restated the consolidated financial statements, previously issued, as of and for the years ended December 31, 2020 and 2021, to reflect adjustments related to other receivables, real estate inventories, advances, prepaid tax, fixed assets, intangible assets, tax payables, unearned revenue, additional paid-in capital, difference in value of equity transactions with noncontrolling interests, retained earnings, noncontrolling interest, general and administrative expenses and other income.

In our opinion, these adjustments are appropriate and have been implemented properly. However, we did not perform any audit, review or other procedures on the Company and subsidiaries prior period consolidated financial statements other than for these adjustments and accordingly we do not express an opinion or provide assurance of any kind on the period consolidated financial statements for the period as a whole.

Other matter

The consolidated financial statements of PT Urban Jakarta Propertindo Tbk and subsidiaries as of December 31, 2021 and for the year then ended (before restatement), which are presented as comparative figures to the consolidated financial statements as of December 31, 2022 and for the year then ended, were audited by other independent auditors who expressed an unmodified opinion on April 22, 2022.

Key Audit Matters

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



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

Hal Audit Utama yang teridentifikasi dalam audit kami diuraikan sebagai berikut:

Pengukuran dan pengakuan pendapatan

Pendapatan Perusahaan dan entitas anak terutama mencakup pendapatan real estat melalui penjualan apartemen dan properti investasi. Pengukuran dan pengakuan pendapatan serta kebijakan dan prosedur terkaitnya signifikan bagi audit kami karena pendapatan tersebut material terhadap laporan keuangan konsolidasian dan pengukuran Perusahaan dan entitas anak mensyaratkan penggunaan pertimbangan dan estimasi signifikan dari manajemen, terutama dalam menentukan pengakuan pendapatan sepanjang waktu (*over time*) atau pada suatu waktu tertentu (*a point in time*) dan menentukan harga transaksi dengan menentukan jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak Perusahaan dan entitas anak dalam pertukaran yang mengalihkan barang dan jasa yang dijanjikan kepada pelanggan.

Bagaimana audit kami merespon hal audit utama

- Kami menilai keseluruhan proses penjualan serta sistem dan desain pengendalian yang relevan atas perolehan dan pencatatan transaksi pendapatan. Kami telah menguji keefektifan pengendalian utama pada proses yang berkaitan dengan pengakuan pendapatan dan melakukan pengujian rinci atas sampel transaksi penjualan.
- Kami membaca kontrak penjualan dan menerapkan pemahaman kami tentang kontrak ini dalam menilai kelengkapan dan akurasi pendapatan. Secara khusus, pemahaman kami juga memungkinkan kami untuk mengevaluasi pertimbangan yang digunakan dalam menentukan waktu pengakuan pendapatan.
- Dalam penentuan harga transaksi, kami memilih sampel kontrak dari data kontrak penjualan dan mengidentifikasi ketentuan pembayaran. Kami menelusuri kontrak terpilih ini ke perhitungan komponen pembiayaan yang disiapkan oleh manajemen yang meliputi perhitungan apakah komponen pembiayaan dari kontrak Perusahaan dan entitas anak dengan pelanggan adalah signifikan. Kami menguji perhitungan komponen pembiayaan yang disiapkan oleh manajemen.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan 2022 ("Laporan Tahunan"), tetapi tidak mencantumkan laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

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

The Key Audit Matter identified in our audit are outlined as follows:

Measurement and recognition of revenue

The Company and its subsidiaries's revenue comprise real estate revenue through sales of apartments and investment property. Measurement and recognition of revenues, and the related policies and procedures are significant to our audit because the revenue is material to the consolidated financial statements and the Company and its subsidiaries's revenue recognition and measurement required the management to apply significant judgment and estimation, especially in determining recognition over time or at a point in time and determining the amount of consideration to which the Company and its subsidiaries expect to be entitled in exchange for transferring promised goods and services to the customers.

How our audit address the key audit matter

- *We assessed the overall sales process and the relevant systems and the design of controls over the capture and recording of revenue transactions. We have tested the effectiveness of key controls on the processes related to revenue recognition and performed test of details of samples of sales transactions.*
- *We read the sales contracts and applied our understanding of these contracts in assessing the completeness and accuracy of revenues. In particular, our understanding also enabled us to evaluate the judgments used in determining the timing of the revenue recognition.*
- *For the determination of the transaction price, we selected sample contracts from the sales contract database and identified the payment terms. We traced these selected contracts to the calculation of the financing component prepared by management, which cover the calculation on whether the financing component of the Company and its subsidiaries's contract with customers is significant. We test computed the financing component prepared by management.*

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the 2022 Annual Report (the "Annual Report"), but does not include the consolidated financial statements and our auditors' report thereon. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this auditors' report.

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



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

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

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan melakukan tindakan yang tepat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

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

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

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

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.

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

When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take the appropriate actions based on the applicable laws and regulations.

Responsibilities of management and those charged with governance for the consolidated financial statements

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

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

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company and subsidiaries financial reporting process.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists.



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

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

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

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company and subsidiaries internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company and subsidiaries ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company and subsidiaries continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan atau aktivitas bisnis dalam Perusahaan dan entitas anak untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Perusahaan dan entitas anak. 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-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 perundangan-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.

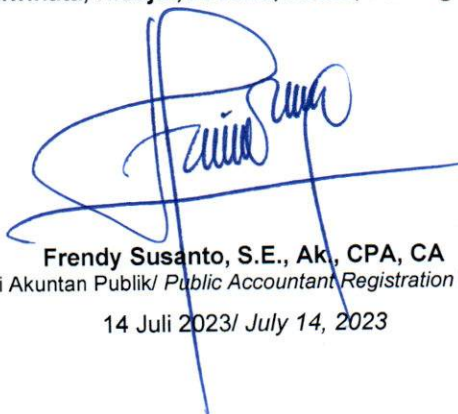
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Company and its subsidiaries to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Company and its subsidiaries' audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

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

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

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan



Frendy Susanto, S.E., Ak, CPA, CA
Registrasi Akuntan Publik/ Public Accountant Registration No. AP.1244
14 Juli 2023/ July 14, 2023



PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Per 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021*	1 Januari 2021/ January 1, 2021*	
A S E T					A S S E T S
ASET LANCAR					CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	4	160.189.801.080	153.957.838.342	101.488.132.786	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	6,26				Trade receivables
Pihak berelasi		9.097.971.842	12.538.381.201	10.717.653.925	Related parties
Pihak ketiga		2.687.423.727	14.355.306.696	11.965.716.577	Third parties
Piutang lain-lain	7,26				Other receivables
Pihak berelasi		33.315.214.440	-	-	Related parties
Pihak ketiga		593.612.455.000	556.260.410.811	604.750.249.810	Third parties
Persediaan real estat	8	1.517.071.202.125	1.468.863.621.901	1.438.629.480.038	Real estate inventories
Uang muka		20.088.461.291	1.136.424.114	12.136.513.714	Advances
Beban dibayar di muka		930.931.937	563.132.438	1.293.696.291	Prepaid expenses
Pajak dibayar di muka	12a	128.423.631.398	143.564.843.944	131.541.679.262	Prepaid tax
Aset lancar lainnya		14.737.908.288	17.457.800.983	14.865.225.789	Other current assets
Jumlah Aset Lancar		2.480.155.001.128	2.368.697.760.430	2.327.388.348.192	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR					NON-CURRENT ASSETS
Dana yang dibatasi penggunaannya	5	105.350.000.000	-	-	Restricted fund
Persediaan real estat	8	1.476.449.815.477	1.476.496.815.477	1.564.585.565.477	Real estate inventories
Aset tetap - Bersih	9	12.060.299.218	10.733.122.843	12.382.290.175	Fixed asset - Net
Properti investasi - Bersih	10	12.729.900.542	13.457.323.430	14.184.746.318	Investment property - Net
Aset tak berwujud		583.178.693	1.360.750.284	2.138.321.875	Intangible assets
Pinjaman pihak berelasi	26	182.478.000.000	182.478.000.000	62.478.000.000	Due from related party
Jumlah Aset Tidak Lancar		1.789.651.193.930	1.684.526.012.034	1.655.768.923.845	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		4.269.806.195.058	4.053.223.772.464	3.983.157.272.037	TOTAL ASSETS

*Reklasifikasi dan disajikan kembali (Catatan 32)

*Reclassification and restatement (Note 32)

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Per 31 Desember 2022

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As of December 31, 2022

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021*)	1 Januari 2021/ January 1, 2021*)	
LIABILITAS DAN EKUITAS					LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS					LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK					CURRENT LIABILITIES
Utang usaha - Pihak ketiga	11	460.795.492.106	519.573.942.640	509.043.964.600	Trade payables - Third parties
Utang lain-lain					Other payables
Pihak berelasi	26	306.198.380.000	336.198.380.000	157.700.000.000	Related party
Pihak ketiga		8.426.403.510	-	-	Third parties
Utang pajak	12b	14.206.171.060	31.169.285.184	32.332.532.568	Tax payables
Beban akrual	13	59.204.775.005	37.579.928.188	33.587.049.525	Accruals
Pendapatan diterima di muka	14	901.387.713.429	940.801.086.057	916.807.302.631	Unearned revenue
Deposit		200.498.000	-	-	Deposits
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun					Current maturities of long-term liabilities
Utang bank	15	492.000.000.000	86.000.000.000	86.000.000.000	Bank loans
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		2.242.419.433.110	1.951.322.622.069	1.735.470.849.324	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG					NON-CURRENT LIABILITIES
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun					Long-term liabilities - net of current maturities
Utang bank	15	-	86.000.000.000	172.000.000.000	Bank loans
Liabilitas imbalan pasca-kerja	16	1.390.190.532	1.466.284.239	2.519.689.567	Post-employment benefit liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		1.390.190.532	87.466.284.239	174.519.689.567	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		2.243.809.623.642	2.038.788.906.308	1.909.990.538.891	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS					EQUITY
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk					Equity attributable to the owners of the parent entity
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham					Share capital - par value Rp 100 per share
Modal dasar - 10.245.640.000 saham					Authorized - 10,245,640,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor - 3.232.122.640 lembar pada tahun 2022 dan 2021 dan modal ditempatkan dan disetor - 3.232.122.588 lembar pada tahun 2020	17	323.212.264.000	323.212.264.000	323.212.258.800	Issued and paid in capital - 3,232,122,640 shares in 2022 and 2021 and issued and paid in capital - 3,232,122,588 shares in 2020
Tambahan modal disetor	18	641.300.908.338	641.300.908.338	760.849.785.384	Additional paid-in capital
Saham treasury	18	(11.252.450.000)	(11.252.450.000)	-	Treasury shares
Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali		(61.998.083.117)	(61.998.083.117)	(61.998.083.117)	Difference in value of equity transactions with noncontrolling interests
Selisih penjabaran mata uang asing modal saham	19	6.382.600.000	6.382.600.000	6.382.600.000	Foreign exchange difference of share capital
Saldo laba		159.562.821.355	147.482.838.725	74.883.798.077	Retained earnings
Jumlah ekuitas diatribusikan kepada pemilik entitas induk		1.057.208.060.576	1.045.128.077.946	1.103.330.359.144	Total equity attributable to owners of the parent company
Kepentingan nonpengendali	20	968.788.510.840	969.306.788.210	969.836.374.002	Noncontrolling interest
JUMLAH EKUITAS		2.025.996.571.416	2.014.434.866.156	2.073.166.733.146	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		4.269.806.195.058	4.053.223.772.464	3.983.157.272.037	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

*Reklasifikasi dan disajikan kembali (Catatan 32)

*Reclassification and restatement (Note 32)

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the year ended December 31, 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2 0 2 2	2 0 2 1*)	
PENDAPATAN	21	39.804.064.636	71.126.409.759	REVENUES
BEBAK POKOK PENDAPATAN	22	(30.449.590.487)	(50.269.442.220)	COST OF REVENUE
LABA BRUTO		9.354.474.149	20.856.967.539	GROSS PROFIT
Beban penjualan dan pemasaran	23	(737.573.518)	(2.211.697.566)	Selling and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	24	(30.954.418.015)	(34.076.278.431)	General and administrative expenses
Pajak final	12d	(987.137.630)	(1.613.261.858)	Final tax
Pendapatan keuangan		25.454.618.901	6.126.369.281	Finance income
Beban keuangan		(35.864.354.657)	(33.074.030.112)	Finance costs
Pendapatan lain-lain - Bersih		58.803.103.844	135.522.511.199	Other income - Net
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		25.068.713.074	91.530.580.052	PROFIT BEFORE INCOME TAX
BEBAK PAJAK PENGHASILAN	12c	(13.815.189.740)	(21.240.010.660)	INCOME TAX EXPENSES
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		11.253.523.334	70.290.569.392	NET PROFIT FOR THE YEARS
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi				Item that will be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	16	308.181.926	1.778.885.464	Remeasurement of employee benefit liabilities
Pajak penghasilan terkait		-	-	Related income tax
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		11.561.705.260	72.069.454.856	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
Laba bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Net profit for the year attributable to:
Pemilik entitas induk		11.771.800.704	70.820.155.184	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali		(518.277.370)	(529.585.792)	Noncontrolling interest
Jumlah		11.253.523.334	70.290.569.392	T o t a l
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Total comprehensive income for the year attributable to:
Pemilik entitas induk		12.079.982.630	72.599.040.648	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali		(518.277.370)	(529.585.792)	Noncontrolling interest
Jumlah		11.561.705.260	72.069.454.856	T o t a l
LABA BERSIH PER SAHAM DASAR	25	3,74	22,46	BASIC EARNINGS PER SHARE
LABA BERSIH PER SAHAM DILUSIAN	25	-	19,42	DILUTED EARNINGS PER SHARE

*Reklasifikasi dan disajikan kembali (Catatan 32)

*Reclassification and restatement (Note 32)

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For the year ended December 31, 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk/ Equity attributable to owners of the parent company									
	Modal ditempatkan dan disetor/ Issued and paid-up capital	Saham treasuri/ Treasury shares	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali/ Difference in value of equity transactions with noncontrolling interests	Selisih penjabaran mata uang asing modal saham/ Foreign exchange difference of share capital	Saldo laba/ Retained earnings	Jumlah/ T o t a l	Kepentingan nonpengendali/ Noncontrolling interest	Jumlah ekuitas/ Total equity
Saldo per 1 Januari 2021*)	323.212.258.800	-	760.849.785.384	(61.998.083.117)	6.382.600.000	74.883.798.077	1.103.330.359.144	969.836.374.002	2.073.166.733.146
Penerbitan saham	5.200	-	124.800	-	-	-	130.000	-	130.000
Saham treasuri	- (11.252.450.000)	(119.549.001.846)	-	-	-	- (130.801.451.846)	-	- (130.801.451.846)	-
Laba bersih tahun berjalan	-	-	-	-	-	72.599.040.648	72.599.040.648	(529.585.792)	72.069.454.856
Saldo per 31 Desember 2021*)	323.212.264.000	(11.252.450.000)	641.300.908.338	(61.998.083.117)	6.382.600.000	147.482.838.725	1.045.128.077.946	969.306.788.210	2.014.434.866.156
Laba bersih tahun berjalan	-	-	-	-	-	12.079.982.630	12.079.982.630	(518.277.370)	11.561.705.260
Saldo per 31 Desember 2022	<u>323.212.264.000</u>	<u>(11.252.450.000)</u>	<u>641.300.908.338</u>	<u>(61.998.083.117)</u>	<u>6.382.600.000</u>	<u>159.562.821.355</u>	<u>1.057.208.060.576</u>	<u>968.788.510.840</u>	<u>2.025.996.571.416</u>
	Catatan 17/ Note 17	Catatan 18/ Note 18	Catatan 18/ Note 18						

*Reklasifikasi dan disajikan kembali (Catatan 32)

*Reclassification and restatement (Note 32)

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang
tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements which are
an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Per 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
As of December 31, 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2022	2021	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	54.912.356.964	119.669.865.130	Receipt from customer
Penerimaan (pembayaran) kas kepada pihak ketiga dan lainnya	(305.816.960.383)	132.903.065.209	Cash receipt from (paid to) third parties and others
Penghasilan keuangan	25.454.618.901	6.126.369.281	Finance income
Beban keuangan	(35.864.354.657)	(33.074.030.112)	Finance cost
Pembayaran pajak penghasilan	(20.152.121.624)	(14.799.673.924)	Income tax paid
Arus kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	(281.466.460.799)	210.825.595.584	Net cash flows provided by (used in) operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTMENT ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	(3.132.040.463)	(52.948.182)	Acquisitions of fixed assets
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pengurangan tambahan modal disetor	-	(119.548.871.846)	Deduction of additional paid in capital
Pembelian saham treasury	-	(11.252.450.000)	Purchase of treasury shares
Pengeluaran untuk pinjaman pihak berelasi	(30.000.000.000)	(120.000.000.000)	Issuance due from related party
Penerimaan atas utang pihak berelasi	830.464.000	178.498.380.000	Receipt of due to related parties
Penerimaan dari utang bank	492.000.000.000	-	Receipt from bank loan
Pembayaran utang bank	(172.000.000.000)	(86.000.000.000)	Repayment of bank loan
Arus kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	290.830.464.000	(158.302.941.846)	Net cash flows provided by (used in) financing activities
KENAIKAN BERSIH DALAM KAS DAN SETARA KAS	6.231.962.738	52.469.705.556	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	153.957.838.342	101.488.132.786	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	160.189.801.080	153.957.838.342	CASH AND CASH EQUIVALENTS END OF THE YEAR

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Urban Jakarta Propertindo Tbk ("Perusahaan") didirikan di Jakarta sesuai dengan Undang-Undang Penanaman Modal Asing No. 1 tahun 1967 Republik Indonesia dan sebagaimana telah diubah dan direvisi oleh Undang-undang No. 11 tahun 1970 dari Notaris Sinta Susikto, S.H., No. 62 tanggal 9 Mei 1995. Akta ini telah diubah beberapa kali dengan akta Notaris No. 138 tanggal 25 Oktober 1995 dari Notaris yang sama. Akta pendirian dan perubahannya disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-15301.HT.01.01.TH.95 tanggal 24 November 1995. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan ini, akta pendirian tersebut belum diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Berdasarkan Surat Keputusan Edaran Pemegang Saham sebagai pengganti dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("Keputusan Edaran") tanggal 16 Agustus 2018 dan tanggal 17 September 2018 sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Nomor 27 tanggal 17 September 2018, pemegang saham Perusahaan menyetujui Perubahan status Perusahaan dari semula Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka, sehingga nama Perusahaan menjadi PT Urban Jakarta Propertindo Tbk, serta mengubah seluruh Anggaran Dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta Notaris No. 7 tanggal 24 Juni 2022 dari Notaris Emi Susilowati S.H., Notaris di Jakarta, mengenai penegasan kembali terkait akta No. 11 tanggal 9 Juni 2021, mengenai perubahan manajemen Perusahaan. Akta perubahan tersebut telah diterima dan dicatat oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. AHU-0127961.AH.01.11. TAHUN 2022 tanggal 5 Juli 2022.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama dalam bidang konstruksi, *Engineering, Procurement dan Construction (EPC)*, penyelenggara prasarana dan sarana perkeretaapian, usaha pariwisata, investasi dan pengelolaan usaha prasarana dan sarana infrastruktur, perdagangan, industri, pengembangan kawasan real estat dan pengembangan properti.

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Urban Jakarta Propertindo Tbk ("the Company") was established in Jakarta within the framework of Foreign Capital Investment Law No. 1 year 1967 of the Republic of Indonesia as amended and revised by Law No. 11 year 1970, based on the Notarial deed No. 62, dated May 9, 1995, of Notary Sinta Susikto, S.H. This deed has been amended several times by Notarial deed No. 138 dated October 25, 1995 of the same Notary. The deed of establishment and its amendments was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. C2-15301.HT.01.01.TH.95 dated November 24, 1995. Until the date of completion of these financial statements, the established deed had not yet been published in the State Gazette of the Republic of Indonesia.

Based on the Share Distribution Decision Letter as substitute Statement of Extraordinary General Meeting Shareholders (RUPSLB) of the Company dated August 16, 2018 and September 17, 2018 which has been stated by Notarial deed by Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, No. 27 dated September 17, 2018, the Company's shareholders agree to change the status of the Company from Private Company to Public Company, so the name of the Company became PT Urban Jakarta Propertindo Tbk and changed the entire Articles of Association of the Company to be adjusted with the applicable laws and regulations in the capital market.

The Company's article of association has been amended several times, most recently by Notarial deed No. 7 dated June 24 2022 by Notary Emi Susilowati S.H., Notary in Jakarta, concerning in reaffirmed related to Notarial deed No. 11 dated June 9, 2021 related to change of the Company's management. The amendment of the Deed was received and recorded by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia Directorate General of General Law Administration in his Decision Letter No. AHU-0127961.AH.01.11. TAHUN 2022 dated July 5, 2022.

In accordance with the Article 3 of the Company's article of association, the scope of its activities is to engage mainly in construction, Engineering, Procurement and Construction (EPC), railway infrastructure and facilities organizers, tourism businesses, investment and management of infrastructure, trade, industry, development of real estate area and property developer.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (Lanjutan)

Perusahaan berdomisili dan berkantor pusat di Gedung Treasury Tower Lantai 19, unit F-G, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12190, Indonesia.

Sampai dengan tanggal laporan posisi keuangan, Perusahaan belum beroperasi secara komersial.

Entitas induk dan entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Nusa Wijaya Properti yang didirikan di Indonesia.

b. Penawaran Umum Perdana Perusahaan

Perusahaan telah menyelesaikan Penawaran Umum Perdana atas 360.000.000 saham kepada masyarakat dan pelaksanaan konversi atas pinjaman sebanyak 282.250.000 saham dengan dengan nilai nominal Rp 100 (rupiah penuh) per saham dan mulai efektif berdasarkan surat keputusan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. S-165/D.04/2018 tanggal 29 November 2018. Pencatatan penawaran umum saham tersebut dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 10 Desember 2018.

c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris, Direksi dan Komite Audit per 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2 0 2 2
<u>Dewan Komisaris</u>	
Komisaris Utama	Yongky Wijaya
Komisaris Independen	Liaw Prasetyo
<u>Dewan Direksi</u>	
Direktur Utama	Bambang Sumargono
Direktur	Rudy Gomed
<u>Komite Audit</u>	
Ketua	Liauw Prasetyo
Anggota	A. Bambang Trinurcahya
Anggota	Mung Kusumo Aji

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan dan entitas anak memiliki karyawan tetap masing-masing sejumlah 102 dan 88 karyawan (tidak diaudit).

1. GENERAL (Continued)

a. Establishment and General Information (Continued)

The Company's domiciled and its head office is located at Treasury Building 19th floor, unit F-G, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12190, Indonesia.

As of the financial position date, the Company has not commenced its commercial operation.

The parent entity and ultimate parent entity of the company is PT Nusa Wijaya Propertindo, incorporated in Indonesia.

b. Public Offering of the Company

The Company completed Initial Public Offering of its 360,000,000 shares to the public and conversion of loan amounted to 282,250,000 shares at par value of Rp100 (full amount) per share and became effective by virtue of Authority of Financial Services (OJK) decree No. S-165/D.04/2018 dated November 29, 2018. The shares was listed at the Indonesia Stock Exchange on December 10, 2018.

c. Board of Commissioners, Directors, Audit Committee and Employees

The members of Company's Board of Commissioners, Directors and Audit Committee as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

	2 0 2 1	
		<u>Board of Commissioners</u>
Yongky Wijaya	Yongky Wijaya	President Commissioner
Liaw Prasetyo	Liaw Prasetyo	Independent Commissioner
		<u>Board of Directors</u>
Bambang Sumargono	Bambang Sumargono	President Director
Rudy Gomed	Rudy Gomed	Director
		<u>Audit Committee</u>
Liauw Prasetyo	Liauw Prasetyo	Chairman
A. Bambang Trinurcahya	A. Bambang Trinurcahya	Member
Mung Kusumo Aji	Mung Kusumo Aji	Member

As of December 31, 2022 and 2021, the Company and subsidiaries had 102 and 88 permanent employees (unaudited).

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

d. Entitas Anak

Perusahaan memiliki kepemilikan langsung pada entitas anak berikut ini:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Lokasi/ Location	Kegiatan usaha utama/ Main business	Tahun operasi komersial/ Commercial	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership		Jumlah aset/ Total asset	
			operating year	2022	2021	2022	2021
<u>Pemilikan langsung/ Direct acquisition</u>							
PT Urban Jakarta Komersial (UJK)	Jakarta	Bidang Real Estat, Penyediaan Akomodasi dan Perdagangan Besar/ Provision of Real Estate, Accommodation and Wholesale	Belum beroperasi/ Not operating yet	99,997%	99,997%	164.306.760.403	97.965.187.412
PT Jakarta River City (JRC)	Jakarta	Bidang Properti dan Jasa/ Property and Services	Belum beroperasi/ Not operating yet	51,012%	51,012%	2.018.484.606.964	2.019.968.233.586

PT Urban Jakarta Komersial (UJK)

PT Urban Jakarta Komersial (UJK) didirikan berdasarkan akta Notaris No. 10 tanggal 16 Juli 2019 dari Chilmiyati Rufaida, S.H., Notaris di Bogor. Akta Pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0035434.AH.01.01.TAHUN 2019 tanggal 23 Juli 2019. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan ini, akta pendirian tersebut belum diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Perusahaan memiliki 1.046.336.400 saham senilai Rp 104.633.640.000 atau mewakili kepemilikan sebesar 99,997%.

Ruang lingkup kegiatan UJK terutama adalah bergerak dalam bidang real estat, penyediaan akomodasi dan perdagangan besar.

Sampai dengan 31 Desember 2022, UJK belum menjalankan kegiatan secara komersial.

Penambahan modal disetor pada tahun 2020 memiliki efek selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali sebesar Rp (1.418) dan dicatat sebagai selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali.

PT Jakarta River City (JRC)

PT Jakarta River City (JRC) didirikan berdasarkan akta Notaris No. 4 tanggal 30 November 2016 oleh Notaris Karin Christiana Basoeki, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0053703.AH.01.01.Tahun 2016 tanggal 1 Desember 2016.

Perusahaan memiliki 1.001.391 saham senilai Rp 1.001.391.000.000 atau mewakili kepemilikan sebesar 51,012%.

1. GENERAL (Continued)

d. Subsidiaries

The Company has direct ownership in the following subsidiaries:

PT Urban Jakarta Komersial (UJK)

PT Urban Jakarta Komersial (UJK) was established based on Notarial deed No. 10 date July 16, 2019 by Chilmiyati Rufaida, S.H., Notary in Bogor. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-0035434.AH.01.01.TAHUN 2019 dated July 23, 2019. Up to the date of completion of these financial statements, the established deed had not yet been published in the State Gazette of the Republic of Indonesia.

The Company has 1,046,336,400 shares, amounting to Rp 104,633,640,000 or represents interest ownership of 99.997%.

The scope of UJK activities is primarily to engage in real estate sector, providing accommodation provision and wholesale trading.

As of December 31, 2022, UJK has not conducted commercial business activities.

Addition of paid in capital in 2020 has an effect of difference in value of equity transactions with noncontrolling interest amounted Rp (1,418) and recorded in different in value of equity transactions with noncontrolling interests.

PT Jakarta River City (JRC)

PT Jakarta River City (JRC) was established based on Notarial deed No. 4 dated November 30, 2016 by Notary Karin Christiana Basoeki, S.H., Notary in Jakarta. The deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance in his Decision Letter No. AHU-0053703.AH.01.01.TAHUN 2016 dated December 1, 2016.

The Company has 1,001,391 shares, amounting to Rp 1,001,391,000,000 or represents interest ownership of 51.012%.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

PT Jakarta River City (Lanjutan)

Ruang lingkup kegiatan JRC terutama adalah bergerak dalam bidang real estat, properti dan jasa, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak.

Sampai dengan 31 Desember 2022, JRC belum melakukan kegiatan usaha secara komersial.

Transaksi akuisisi JRC merupakan kombinasi bisnis entitas sepengendali karena pemegang saham utama yang sama antara Perusahaan dan PT Ciptaruang Persada Property (CPP) selaku penjual. Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dengan jumlah tercatat bisnis yang dikombinasi sebesar Rp (61.998.084.535), dibukukan sebagai bagian dari akun tambahan modal disetor. Hubungan sepengendalian antara Perusahaan dengan CPP tidak bersifat sementara.

Perhitungan akuisisi saham JRC adalah sebagai berikut:

Jumlah aset	1.798.408.859.776	Total assets
Jumlah liabilitas	(679.049.990.182)	Total liabilities
Nilai buku aset bersih	1.119.358.869.594	The book value of net assets
Bagian aset bersih yang diambil alih - 51,012%	571.001.915.465	Portions of the net assets taken over - 51.012%
Nilai perolehan	<u>633.000.000.000</u>	Acquisition cost
Selisih imbalan yang dialihkan dengan jumlah tercatat yang timbul dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	<u>61.998.084.535</u>	Different in the consideration transferred with the carrying amount arising from business combination of entity under common control

1. GENERAL (Continued)

d. Subsidiaries (Continued)

PT Jakarta River City (Continued)

The scope of JRC activities is primarily to engage in the realty, property and services sector, except services in the legal and tax fields.

As of December 31, 2022, JRC has not conducted commercial business activities.

The JRC acquisition transaction is a business combination of entities under common control due to the common shareholder of the Company and PT Ciptaruang Persada Property (CPP) as the seller. The difference between purchase price and the carrying amount of acquired business amounting to Rp (61,998,084,535), is recorded as part of the additional paid-in capital account. The controlling relationship between the Company and CPP is not temporary.

The calculation for JRC acquisition is as follows:

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

Laporan keuangan konsolidasian telah disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Peraturan No. VIII.G.7 Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM-LK No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik" yang diterbitkan oleh Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("BAPEPAM-LK"), yang fungsinya dialihkan kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") sejak tanggal 1 Januari 2013.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("IFAS"), which comprise the Statements of Financial Accounting Standards ("SFAS") and Interpretations of the Financial Accounting Standards ("IFAS") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants and Regulation No. VIII.G.7 Attachment of Chairman of BAPEPAM-LK's Decision No. KEP-347/BL/2012 dated June 25, 2012 on the "Financial Statements Presentation and Disclosures of Issuers or Public Entities" issued by the Capital Market and Financial Institution Supervisory Board ("BAPEPAM-LK") which function has been transferred to Indonesian Financial Services Authority ("OJK") starting on January 1, 2013.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

Dewan Direksi bertanggung jawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang telah diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan pada tanggal 14 Juli 2023.

a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung (*direct method*) dengan mengklasifikasikan arus kas sebagai aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Transaksi-transaksi yang termasuk dalam laporan keuangan konsolidasian pada tiap entitas diukur dengan mata uang lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional dan penyajian Perusahaan dan entitas anak.

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

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang telah disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan ("DSAK") yang akan berlaku efektif pada 1 Januari 2022 dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan di tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK 22 - Kombinasi Bisnis tentang Referensi Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan
- Amandemen PSAK 57 - Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan
- Penyesuaian Tahunan 2020 PSAK 71 - Instrumen Keuangan
- Penyesuaian Tahunan 2020 PSAK 73 - Sewa

Implementasi dari standar-standar tersebut tidak menghasilkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perusahaan dan entitas anak serta tidak memiliki dampak yang material terhadap laporan keuangan konsolidasian di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

The Board of Directors responsible for preparation and presentation of the consolidated financial statements that have finalized and approved for issuance on July 14, 2023.

a. Basis of Preparation Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements, except for the consolidated statement of cash flows, have been prepared under historical cost concept and accrual basis, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies of each account.

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

Items included in the consolidated financial statements of each entities are measured using the currency of primary economic environment in which the entity operates (the functional currency). The consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is the Company and subsidiaries functional and presentation currency.

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

The Statements of Financial Accounting Standards ("SFAS") and Interpretation of Financial Accounting Standards ("IFAS") issued by the Board of Financial Accounting Standards ("DSAK") and will become effective on January 1, 2022 which had no material effect on the amounts reported for the current year or prior year are as follows:

- Amendment SFAS 22 - Business Combination regarding References to the Financial Reporting Conceptual Framework
- Amendment SFAS 57 - Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets about Onerous Contracts
- Annual Improvement 2020 SFAS 71 - Financial Instruments
- Annual Improvement 2020 SFAS 73 - Lease

The implementation of the above standards did not result in substantial changes to the Company and subsidiaries accounting policies and had no material impact to the consolidated financial statements for current period or prior financial years.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

**a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan
Konsolidasian (Lanjutan)**

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

Standar baru, amandemen dan interpretasi yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK 1 - Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- Amandemen PSAK 16 - Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan
- Amandemen PSAK 25 - Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan Terkait Definisi Estimasi Akuntansi yang Diadopsi dari Amandemen IAS 8, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors"
- Amandemen PSAK 46 - Pajak Penghasilan Terkait Aset dan Liabilitas yang Timbul dari Transaksi Tunggal yang Diadopsi dari Amandemen IAS 12, "Income Taxes"

Pada saat penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan dan entitas anak masih mengevaluasi dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru dan revisi tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian.

b. Dasar Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan (entitas anak). Pengendalian dianggap ada apabila Perusahaan mempunyai hak untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional suatu entitas untuk memperoleh manfaat dari aktivitasnya.

Perusahaan juga menilai keberadaan pengendalian ketika Perusahaan tidak memiliki hak suara mayoritas namun dapat mengatur kebijakan keuangan dan operasional secara *de-facto*. Pengendalian dimiliki ketika Perusahaan memiliki kekuasaan, terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut. Entitas anak dikonsolidasikan secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan kepada Perusahaan dan tidak dikonsolidasikan sejak tanggal Perusahaan kehilangan pengendalian.

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

**a. Basis of Preparation Consolidated Financial
Statements (Continued)**

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

New standards, amendments and interpretations issued but not yet effective for financial years beginning January 1, 2023 are as follows:

- Amendment to SFAS 1 - Presentation of Financial Statements about Liabilities Classification as Current or Non-Current
- Amendment SFAS 16 - Fixed Assets regarding Output Before Intended Use
- Amendment to SFAS 25 - Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Error Related to Definition of Accounting Estimates that Adopted from Amendment of IAS 8, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors"
- Amendment to SFAS 46 - Income Taxes about Deferred Tax Related to Assets and Liabilities Arising from Single Transaction that Adopted from Amendment of IAS 12, "Income Taxes"

As at the authorisation date of this consolidated financial statements, the Company and subsidiaries are still evaluating the potential impact of these new and revised standards to the consolidated financial statements.

b. Basis of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities controlled by the Company (its subsidiaries). Control is achieved where the Company has the power to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities.

The Company also assesses existence of control where it does not have majority voting power but is able to govern the financial and operating policies by virtue of *de-facto* control. Control is achieved when the Company has the power to expose or has rights of variable returns from its involvement with entity and has the ability to affect those returns. Subsidiaries are fully consolidated from the date on which control is transferred to the Company and are de-consolidated from the date on which the control ceases.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

b. Dasar Konsolidasi (Lanjutan)

Kombinasi bisnis dihitung dengan menggunakan metode akuisisi pada tanggal akuisisi, yaitu tanggal pengendalian beralih kepada Entitas. Biaya perolehan termasuk nilai wajar imbalan kontinjensi pada tanggal akuisisi. Biaya terkait akuisisi dibebankan ketika terjadi. Aset, liabilitas dan liabilitas kontinjensi dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada awalnya sebesar nilai wajar pada tanggal akuisisi. Untuk setiap akuisisi, Perusahaan mengakui kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi baik sebesar nilai wajar atau sebagian proporsional kepentingan nonpengendali atas aset neto pihak yang diakuisisi.

Imbalan yang dialihkan tidak termasuk jumlah yang terkait dengan penyelesaian pada hubungan yang sebelumnya ada. Jumlah tersebut, umumnya diakui di dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Semua imbalan kontinjensi diakui pada nilai wajar pada saat tanggal akuisisi. Apabila imbalan kontinjensi diklasifikasikan sebagai ekuitas, maka hal tersebut tidak diukur kembali dan penyelesaiannya dicatat di dalam ekuitas. Selain itu, perubahan berikutnya terhadap nilai wajar imbalan kontinjensi diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Entitas Anak

Laporan keuangan entitas anak dimasukkan ke dalam laporan keuangan konsolidasian sejak tanggal pengendalian dimulai sampai dengan tanggal pengendalian dihentikan. Kebijakan akuntansi entitas anak diubah apabila dipandang perlu untuk menyelaraskan kebijakan akuntansi yang diadopsi oleh Entitas.

c. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

PSAK ini mengatur penerapan metode ekuitas untuk investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama. Amandemen PSAK 15 "Investasi Pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang Pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama". Amandemen PSAK 15 menambahkan paragraf 14A sehingga ditetapkan bahwa entitas juga menerapkan PSAK 71 untuk instrumen keuangan pada entitas asosiasi atau ventura bersama yang tidak menerapkan metode ekuitas. Ini termasuk kepentingan jangka panjang yang merupakan bagian substansial dari investasi neto entitas pada entitas asosiasi atau ventura bersama sebagaimana dimaksud dalam PSAK 15 paragraf 38.

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

b. Basis of Consolidation (Continued)

Business combinations are accounted using the acquisition method as at the acquisition date, which is the date on which control is transferred to the Entity. The cost of an acquisition includes the fair value of any contingent consideration at the acquisition date. Acquisition-related costs are expensed as incurred. Assets, liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair value at the acquisition date. On an acquisition-by acquisition basis, the Company recognizes any noncontrolling interest in the acquiree either at fair value or at non-controlling interest's proportionate share of the acquiree's net assets.

The consideration transferred does not include amounts related to the settlement of pre-existing relationships. Such amounts are generally recognized in profit or loss and other comprehensive income.

Any contingent consideration payable is recognized at fair value at the acquisition date. If the contingent consideration is classified as equity, it is not re-measured and settlement is accounted for within equity. Otherwise, subsequent changes to the fair value of the contingent consideration are recognized in profit or loss and other comprehensive income.

Subsidiaries

The financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date that control commences until the date that control ceases. The accounting policies of subsidiaries have been changed when necessary to align them with the policies adopted by the Entity.

c. Investments in Associates and Joint Ventures

This SFAS prescribes the application of the equity method to investments in associates and joint ventures. Amendment to SFAS 15 "Investment in Associates and Joint Ventures concerning Long-Term Interests in Associates and Joint Ventures". Amendment to SFAS 15 add paragraph 14A so that it is stipulated that the entity also applies SFAS 71 to financial instruments in associates or joint ventures where the equity method is not applied. This includes long-term interests which form a substantial part of the entity's net investment in associates or joint ventures as referred to in SFAS 15 paragraph 38.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

**c. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura
Bersama (Lanjutan)**

Dampak penerapan PSAK ini bersama-sama dengan PSAK 66 "Pengaturan Bersama".

Entitas asosiasi adalah suatu entitas yang mana investor mempunyai pengaruh signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Ventura bersama adalah pengaturan bersama yang para pihaknya memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto dari pengaturan.

Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan tentang aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat tersebut ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian investor atas aset bersih investee setelah tanggal perolehan. Laba atau rugi investor mencakup bagian dari laba atau rugi investee dan OCI dari investor mencakup bagian OCI dari investee. *Goodwill* terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama terdapat dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diamortisasi maupun dilakukan pengujian penurunan nilai secara individu.

Jika terdapat suatu perubahan yang diakui langsung dalam ekuitas entitas asosiasi atau ventura bersama, entitas mengakui bagiannya dari perubahan tersebut dan mengungkapkannya, jika relevan, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Keuntungan atau kerugian belum terealisasi yang timbul dari transaksi antara entitas dengan entitas asosiasi atau ventura bersama dieliminasi sebatas kepentingannya dalam entitas asosiasi atau ventura bersama.

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

**c. Investments in Associates and Joint Ventures
(Continued)**

The impact on the adoption of this SFAS along with SFAS 66 "Joint Arrangements".

An associate is an entity over which the entity has significant influence. Significant influence is the power of participate on the financial and operating policy decisions of the investee, but is not control or joint control over those policies.

A joint venture is a type of joint arrangement where the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the arrangement.

Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

Under the equity method, the investment in an associate or a joint venture is initially recognized at cost and adjusted thereafter for the post-acquisition change in the investor's share of the investee's net assets. The investor's profit or loss includes its share of the investee's profit or loss and the investor's OCI includes its share of the investee's OCI. Goodwill relating to the associate or joint venture is included in the carrying amount of the investment and is neither amortized nor individually tested for impairment.

If there is a change recognized directly in the equity of the associate or joint venture, the entity recognizes its share of such changes and to disclose this, if relevant in the consolidated statement of changes in equity. Unrealized gains or losses resulting from transactions between the entity and associate or joint venture are eliminated to the extent of the interest in the associate or joint venture.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

**c. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura
Bersama (Lanjutan)**

Jika bagian entitas atas rugi pada entitas asosiasi atau *joint venture* sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi atau ventura bersama, maka entitas menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut. Setelah kepentingan entitas dikurangkan menjadi nol, tambahan kerugian dicadangkan, dan liabilitas diakui, hanya sepanjang entitas mempunyai kewajiban hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

Jika entitas asosiasi atau ventura bersama melaporkan laba pada periode berikutnya, entitas mengakui bagiannya atas laba tersebut hanya setelah bagiannya atas laba tersebut sama dengan bagian kerugian yang tidak diakui.

Laporan keuangan entitas asosiasi atau ventura bersama disusun untuk periode yang sama dengan entitas. Jika perlu, penyesuaian dilakukan untuk membawa kebijakan akuntansi yang sama dengan yang diterapkan entitas.

Setelah penerapan metode ekuitas, entitas menerapkan persyaratan di PSAK 71 "Instrumen Keuangan", untuk menentukan apakah perlu mengakui penurunan nilai tambahan sehubungan dengan investasinya dalam entitas asosiasi atau ventura bersama.

Jumlah tercatat keseluruhan investasi diuji untuk penurunan nilai sebagai suatu aset tunggal, yaitu, *goodwill* tidak diuji secara terpisah. Jumlah pemulihan investasi pada entitas asosiasi dinilai untuk setiap entitas asosiasi atau ventura bersama, kecuali entitas asosiasi atau ventura bersama tidak menghasilkan arus kas secara independen.

Pada saat hilangnya pengaruh signifikan pada entitas asosiasi atau ventura bersama, entitas mengakui setiap investasi yang tersisa pada nilai wajar. Perbedaan antara jumlah tercatat entitas asosiasi atau ventura bersama pada saat hilangnya pengaruh signifikan dan nilai wajar dari investasi yang tersisa dan hasil dari pelepasan diakui dalam laba atau rugi.

Persyaratan pengungkapan untuk entitas dengan pengendalian bersama atau pengaruh signifikan pada investee dijelaskan dalam PSAK 67 "Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain".

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

**c. Investments in Associates and Joint Ventures
(Continued)**

If the entity's share on loss in an associate or a joint venture equals or exceeds its interest in the associate or joint venture, it discontinues recognizing its share of further losses. After the entity's interest is reduced to zero, additional losses are provided for and a liability is recognized, only to the extent that the entity has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.

If the associate or joint venture subsequently reports profits, the entity resumes recognizing its share of those profits only after its share of the profits equals the share of losses not recognized.

The financial statements of the associate or joint venture are prepared for the same reporting period as the entity. When necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the entity.

After application of the equity method, the entity applies the requirement in SFAS 71 "Financial Instruments", to determine whether it is necessary to recognize an additional impairment loss with respect to its investment in the associate or joint venture.

The entire carrying amount of the investment is tested for impairment as a single asset, that is, goodwill is not tested separately. The recoverable amount of an investment in an associate is assessed for each individual associate or joint venture, unless the associate or joint venture does not generate cash flows independently.

Upon loss of significant influence over the associate or joint control over joint venture, the entity measures and recognizes any retained investment as its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate or joint venture upon loss of significant influence and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognized in profit or loss.

The disclosure requirements for entity with joint control of, or significant influence over, an investee are specified in SFAS 67 "Disclosure of Interest in Other Entities".

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

**c. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura
Bersama (Lanjutan)**

Operasi Bersama ("KSO")

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama.

Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- a) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- b) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- c) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- d) Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

d. Transaksi dengan Pihak-Pihak yang Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Perusahaan (entitas pelapor):

- (1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- (2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).

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

**c. Investments in Associates and Joint Ventures
(Continued)**

Joint Operation ("JO")

Represent joint arrangement where by the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. Those parties are called joint operator.

A joint operator recognized in relation to its interest in a joint operation:

- a) Its assets including its share of any assets held jointly;
- b) Its liability including its share of any liabilities incurred jointly;
- c) Income from the sale of its share of the output arising from the joint operation;
- d) Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and
- e) Expenses, including their share of any expenses that occur together.

d. Transaction with Related Parties

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

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

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

**d. Transaksi dengan Pihak-Pihak yang Berelasi
(Lanjutan)**

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Perusahaan (entitas pelapor):
(Lanjutan)

(2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
(Lanjutan)

- iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
- iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
- v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca-kerja untuk imbalan kerja dari 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.
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam angka (1).
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (1)(i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang dimana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

e. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi-transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian.

Keuntungan dan kerugian selisih kurs yang timbul dari transaksi dalam mata uang asing dan dari penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun berjalan.

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

d. Transaction With Related Parties (Continued)

A related party is a person or entity that is related to the Company (reporting entity): (Continued)

a. An entity is related to a reporting entity if any of the following conditions applies: (Continued)

- iii. Both entities are joint ventures of the same third party.
- iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
- v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity.
- vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (1).
- vii. A person identified in (1)(i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or of a parent of the entity).
- viii. The entity, or any member of a reporting entity of which it is a part, provides key management personnel services to reporting entity or to the parent of the reporting entity.

e. Transaction and Foreign Currency

Transactions denominated in foreign currencies are translated into Rupiah at the exchange rates prevailing at the date of the transaction. At the reporting date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into Rupiah using the exchange rates prevailing at the consolidated statement of financial position date.

Exchange gains and losses arising from transactions in foreign currencies and from the translation of foreign currency monetary assets and liabilities in foreign currency are recognized in the current year consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

**e. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing
(Lanjutan)**

Kurs yang digunakan untuk menjabarkan aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2022
Dolar Amerika Serikat (USD)	15.731,00
Dolar Singapura (SGD)	11.659,08

f. Kas Dan Setara Kas

Kas terdiri dari kas dan bank. Setara kas adalah semua investasi yang bersifat jangka pendek dan sangat likuid yang dapat segera dikonversikan menjadi kas penuh dengan jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya, dan yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi penggunaannya.

g. Piutang Usaha dan Lain-lain

Piutang usaha dan lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif, kecuali efek diskontonya tidak material, setelah dikurangi provisi untuk penurunan nilai piutang.

Perusahaan telah menetapkan metodologi perhitungan estimasi tersebut berdasarkan pengalaman historis kredit tak tertagih kemudian disesuaikan dengan faktor *forward-looking* yang spesifik pada debitur terkait serta pengaruh keadaan lingkungan ekonomi.

h. Persediaan Real Estat

Aset real estat, yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah.

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan.

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

e. Transaction and Foreign Currency (Continued)

The exchange rates used to translate the monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

	2021	
14.269,01		United States Dollar (USD)
10.533,77		Singapore Dollar (SGD)

f. Cash And Cash Equivalent

Cash consists of cash on hand and cash in banks. Cash equivalents are liquid short term investments which can be converted immediately into cash with an original maturity of 3 (three) months or less from the date of placement, as long as they are not being pledged as collateral for borrowings nor restricted to use.

g. Trade and Other Receivables

Trade and other receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method, except where the effect of discounting would be immaterial, less provision for receivable impairment.

The Company has established a methodology for calculating these estimates based on historical experience on uncollectible loans and then adjusted for forward-looking factors specific to the related debtor as well as the effects of economic conditions.

h. Real Estate Inventories

Real estate assets, mainly consisted of land, building unit ready for sale and building unit under construction, are carried at the lower of cost or net realizable value. The cost is determined using the average method. Land acquisition cost include land development and improvement cost.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

h. Persediaan Real Estat (Lanjutan)

Penurunan nilai aset real estat ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat aset ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi komprehensif tahun yang bersangkutan.

Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi. Beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh yang dapat diatribusikan langsung dengan pembelian, pengembangan dan pematangan tanah; serta konstruksi aset real estat akan dikapitalisasi.

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

- Biaya pra-perolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh.

Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersilkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Perusahaan dan entitas anak tetap melakukan kapitalisasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek.

Atas perbedaan yang terjadi, Perusahaan dan entitas anak melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.

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

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar, Perusahaan dan entitas anak akan melakukan revisi dan relokasi biaya.

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

h. Real Estate Inventories (Continued)

The decline in value of real estate assets is determined to write down the carrying amount of assets to their net realizable value and the decline is recognized as a loss in the statements of profit or loss and other comprehensive income.

Borrowing costs on loans obtained from banks, and other financing facilities that are directly attributable to the acquisition, development and improvement of the land; and constructions of real estate assets are capitalized.

The real estate development costs which are capitalized to the real estate development project are:

- Land pre-acquisition costs;
- Land acquisition costs;
- Project direct costs;
- Costs that are attributable to real estate development activities; and
- Borrowing costs.

Costs which are allocated to project costs are:

- Pre-acquisition costs of land which is not successfully acquired.

Excess of costs over anticipated proceeds on the sale or transfer of commercialized public utilities, in connection with the sale of units.

The Company and subsidiaries capitalize the costs of project development even if the realization of projected revenue is lower than the capitalized project cost.

However, the Company and subsidiaries recognized provisions periodically for the difference that may arise. The provisions is accounted for as a reduction in capitalized project costs and is charged to profit or loss for the year.

Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using the specific identification method.

Estimates and cost allocation are reviewed at reporting date until the project is substantially completed. If there are fundamental changes on the basis of current estimates, the Company and subsidiaries will revise and reallocate the cost.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

h. Persediaan Real Estat (Lanjutan)

Beban yang diakui di laba rugi pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

Tanah yang dimiliki oleh Perusahaan dan entitas anak untuk pengembangan di masa yang akan datang, disajikan sebagai "Tanah untuk Pengembangan" di bagian aset di laporan posisi keuangan. Pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, nilai tanah tersebut akan diklasifikasikan sebagai persediaan, properti investasi atau aset tetap, mana yang lebih sesuai.

Selisih lebih nilai tercatat persediaan atas estimasi jumlah terpulihkannya diakui sebagai rugi penurunan nilai sebagai "Penyisihan atas Penurunan Nilai Persediaan" dalam laba rugi.

i. Beban Dibayar di Muka

Beban dibayar di muka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

j. Aset Tetap

Pemilikan Langsung

Aset tetap dinyatakan berdasarkan biaya perolehan, tetapi tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari, dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Biaya perolehan awal aset tetap meliputi harga perolehan, termasuk bea impor dan pajak pembelian yang tidak boleh dikreditkan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan sesuai dengan tujuan penggunaan yang ditetapkan.

Beban-beban yang timbul setelah aset tetap digunakan, seperti beban perbaikan dan pemeliharaan, dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya. Apabila beban-beban tersebut menimbulkan peningkatan manfaat ekonomis di masa datang dari penggunaan aset tetap tersebut yang dapat melebihi kinerja normalnya, maka beban-beban tersebut dikapitalisasi sebagai tambahan biaya perolehan aset tetap.

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

h. Real Estate Inventories (Continued)

Expenses which are not related to the development of real estate are charged to profit or loss when incurred.

Land for future development of the Company and subsidiaries is classified as "Land for Development" in assets section of the statement of financial position. Upon the commencement of development and construction of infrastructure, the carrying costs of land will be transferred to the respective inventory, investment property or fixed assets accounts, whichever is appropriate

The excess of carrying value of inventories over their estimated recoverable value is recognized as impairment loss under "Provision for Decline in Value of Inventories" in profit or loss.

i. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are amortized over their beneficial periods using the straight-line method.

j. Fixed Assets

Direct Acquisition

Fixed asset are stated at cost, excluding day-to-day servicing, less accumulated depreciation and any impairment value, if any.

The initial cost of fixed asset consists of its purchase price, including import duties and taxes and any directly attributable costs in bringing the fixed asset to its working condition and location for its intended use.

Expenditures incurred after the fixed asset have been put into operations, such as repairs and maintenance costs, are normally charged to the operations in the year such costs are incurred. In situations where it can be clearly demonstrated that the expenditures have resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of the fixed asset beyond its originally assessed standard of performance, the expenditures are capitalized as additional costs of fixed asset.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

j. Aset Tetap (Lanjutan)

Pemilikan Langsung (Lanjutan)

Penyusutan aset tetap dihitung berdasarkan metode garis lurus selama masa manfaat aset tetap sebagai berikut:

Jenis aset tetap	Masa manfaat/ Useful lives (tahun/ years)	Type of fixed asset
Bangunan	20	Building
Peralatan dan perlengkapan kantor	4 - 5	Furniture and office equipments
Mesin	8	Machineries

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan. Biaya legal awal yang dikeluarkan untuk memperoleh hak hukum diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah dan biaya-biaya ini tidak disusutkan. Biaya yang berkaitan dengan pembaruan hak atas tanah diakui sebagai aset tidak berwujud dan diamortisasi selama periode hak atas tanah.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya (*derecognized*) pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Aset tetap yang dijual atau dilepaskan, dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutan serta akumulasi penurunan nilai yang terkait dengan aset tetap tersebut.

Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap ditentukan sebesar perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan, jika ada, dengan jumlah tercatat dari aset tetap tersebut, dan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun terjadinya penghentian pengakuan.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat pembangunan selesai dan siap digunakan.

Nilai tercatat aset tetap, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

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

j. Fixed Assets (Continued)

Direct Acquisition (Continued)

Depreciation of fixed asset is computed on a straight-line basis over the fixed asset's useful lives as follows:

Land is stated at cost and not depreciated. Initial legal costs incurred to obtain legal rights are recognised as part of the acquisition cost of the land and these costs are not depreciated. Costs related to renewal of land rights are recognised as intangible assets and amortised during the period of the land rights.

An item of fixed asset is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. When assets are sold or retired, the cost and related accumulated depreciation and any impairment loss are removed from the accounts.

Any gains or loss arising from derecognition of fixed asset calculated as the difference between the net disposal proceed, if any, with the carrying amount of the item is included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the item is derecognized.

Construction in progress is stated at cost, which includes borrowing costs during construction on debts incurred to finance the construction. Construction in progress is transferred to the respective fixed asset account when completed and ready for intended use.

The carrying value of fixed asset, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if not appropriate, at each financial year end.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

k. Aset Tak Berwujud dan Amortisasi

Aset tak berwujud terdiri dari perangkat lunak.

Aset tak berwujud diakui jika, dan hanya jika, biaya perolehan aset tersebut dapat diukur secara andal dan kemungkinan besar Perusahaan dan entitas anak akan memperoleh manfaat ekonomis masa depan dari aset tersebut.

Perangkat lunak yang bukan merupakan bagian integral dari perangkat keras yang terkait dicatat sebagai aset tak berwujud dan dinyatakan sebesar nilai tercatat, yaitu sebesar harga perolehan dikurangi dengan akumulasi amortisasi.

Biaya perolehan perangkat lunak terdiri dari seluruh pengeluaran yang dapat dikaitkan langsung dalam persiapan perangkat lunak tersebut sehingga siap digunakan sesuai dengan tujuannya.

Pengeluaran setelah perolehan perangkat lunak dapat ditambahkan pada biaya perolehan perangkat lunak atau dikapitalisasi sebagai perangkat lunak hanya jika pengeluaran tersebut menambah manfaat ekonomis masa depan dari perangkat lunak yang bersangkutan sehingga menjadi lebih besar dari standar kinerja yang diperkirakan semula. Pengeluaran yang tidak menambah manfaat ekonomis masa depan dari perangkat lunak diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Perangkat lunak diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus dengan estimasi umur manfaatnya selama 4 tahun.

Amortisasi perangkat lunak diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, sejak tanggal perangkat lunak tersebut tersedia untuk dipakai sampai berakhirnya masa manfaat dari perangkat lunak tersebut.

l. Properti Investasi

Properti investasi Perusahaan dan entitas anak terdiri dari bangunan yang dikuasai Perusahaan dan entitas anak untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan bukan untuk digunakan dalam kegiatan produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

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

k. Intangible Assets and Amortization

Intangible assets consist of software.

Intangible assets is recognized only when its cost can be measured reliably and it is probable that expected future benefits that are attributable to it will flow to the Company and subsidiaries.

Software which is not an integral part of a related hardware is recorded as intangible asset and stated at carrying amount, which is cost less accumulated amortization.

Cost of software consists of all expenses directly attributable to the preparation of such software cost, into ready to be used for their intended purpose.

Subsequent expenditure on software is capitalized only when it increases the future economic benefits of the software, so that it becomes larger than originally expected performance standards. Expenditure with no addition of future economic benefits from the software is directly recognized as expenses when incurred.

Software is amortized by using straight line method over the estimated useful life of software within 4 years.

Amortization is recognized in the statements of profit or loss and other comprehensive income from the date that is available for use until the economic benefits of software is ended.

l. Investment Property

Investment property of the Company and subsidiaries consist of building held by the Company and subsidiaries to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the ordinary course of business.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

l. Properti Investasi (Lanjutan)

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada. Nilai tercatat termasuk biaya penggantian bagian dari properti investasi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

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

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi dikreditkan atau dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik.

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

m. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada tanggal pelaporan, Perusahaan dan entitas anak menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai. Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Perusahaan dan entitas anak mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

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

l. Investment Property (Continued)

Investment property are stated at cost including transaction cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any. Such cost includes the cost of replacing part of the investment property, if the recognition criteria are met, and excludes the daily expenses on their usage.

Depreciation of investment property is computed using the straight-line method over their estimated useful life 20 years.

An investment property should be derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal of an investment property is credited or charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the investment property is derecognized.

Transfers from investment property should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner occupation.

For a transfer from investment property to owner-occupied property, the Company and subsidiaries uses the cost method at the date of change in use. If an owner-occupied property becomes an investment property, the Company and subsidiaries records the investment property in accordance with the fixed assets policies up to the date of change in use.

m. Impairment of Other Non-Financial Assets

At the reporting date, the Company and subsidiaries reviews the carrying amount of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If such indication exists, the recoverable value of the asset is estimated to determine the level of impairment loss. If it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Company and subsidiaries estimates the recoverable value of the cash generating unit to an asset.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

m. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Lanjutan)

Perkiraan jumlah yang dapat diperoleh kembali adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai. Jika jumlah yang dapat diperoleh kembali dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

n. Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset Keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan ke dalam kategori (i) diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, (ii) biaya perolehan diamortisasi, dan (iii) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar pendapatan komprehensif lain. Pada pengakuan awal, aset keuangan diukur pada nilai wajar, ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan langsung untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan pendapatan komprehensif lain.

Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut setelah pengakuan awal aset keuangan berdasarkan model bisnis entitas dalam mengelola aset keuangan atau karakteristik arus kas kontraktual hanya dari pembayaran pokok dan bunga saja.

(i) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

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

Perusahaan dan entitas anak tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

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

**m. Impairment of Other Non-Financial Assets
(Continued)**

Estimated recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell or value in use. If the recoverable amount of a non-financial asset (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately against earnings.

n. Financial Assets and Liabilities

Financial Assets

Financial assets are classified in categories of (i) fair value through profit or loss, (ii) amortised cost, and (iii) fair value through other comprehensive income. At initial measurement, financial assets determined based on fair value, added with transactions cost attributable direct to amortised cost and financial assets at fair value through other comprehensive income.

Management determines the classification of its financial assets prior initial recognition based on assessment of business model for managing the financial assets or contractual cashflows give rise to solely payments of principal and interest.

(i) Financial assets at fair value through profit or loss

Financial assets measured as their fair value in profit or loss are held for trading if the acquisition is for selling or regaining and obtaining gain purpose in short period.

The Company and subsidiaries has no financial assets at fair value through profit or loss.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

n. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Aset Keuangan (Lanjutan)

(ii) Biaya perolehan diamortisasi

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a) Aset keuangan dikelola dalam bisnis yang bertujuan untuk memiliki arus kas keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- b) persyaratan kontraktual aset keuangan yang menimbulkan arus kas yang hanya dari pembayaran pokok dan bunga.

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan diakui pada nilai wajarnya ditambah nilai transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Perusahaan dan entitas anak memiliki aset keuangan dengan biaya perolehan diamortisasi meliputi kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, dana yang dibatasi penggunaannya dan pinjaman pihak berelasi.

(iii) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar pendapatan komprehensif lain

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar pendapatan komprehensif lain adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan, serta manajemen mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo, kecuali:

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

Perusahaan dan entitas anak tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar pendapatan komprehensif lain.

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

n. Financial Assets and Liabilities (Continued)

Financial Assets (Continued)

(ii) Amortised cost

Financial assets determined under amortised cost if met criteria as outlined below:

- a) Financial assets held within a business whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cashflows; and
- b) determining contractual financial assets give rise to solely payments of principal and interest.

Financial assets are initially recognized at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method.

The Company and subsidiaries has financial assets at amortised cost include cash and cash equivalent, trade receivables, other receivables, restricted fund and due from related party.

(iii) Financial assets at fair value through other comprehensive income

Financial assets at fair value through other comprehensive income are non-derivative financial assets with fixed or determined payments and fixed maturities that the management has positive intention and ability to hold to maturity, other than:

- a. Financial assets managed under business model which its objective is to both collect the contractual cash flows and sell the financial assets; and
- b. Contractual cash flows characteristics test resulting rights on certain basic term of cashflows meets the solely payments of principal and interest.

The Company and subsidiaries has no financial asset at fair value through other comprehensive income.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

n. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Aset Keuangan (Lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan

Perusahaan dan entitas anak menerapkan pendekatan yang disederhanakan yang diperkenankan PSAK 71 berdasarkan kerugian kredit ekspektasian dengan melakukan penelaahan atas kolektibilitas saldo secara individual atau kolektif piutang usaha menggunakan pendekatan yang disederhanakan dengan mempertimbangkan informasi yang bersifat *forward-looking* yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Perusahaan dan entitas anak menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset berakhir, atau Perusahaan dan entitas anak mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain.

Jika Perusahaan dan entitas anak tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Perusahaan dan entitas anak mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Perusahaan dan entitas anak memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Perusahaan dan entitas anak masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dikelompokkan ke dalam kategori (i) liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan (ii) liabilitas keuangan lainnya.

(i) Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi adalah liabilitas keuangan yang diperdagangkan.

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

n. Financial Assets and Liabilities (Continued)

Financial Assets (Continued)

Impairment of financial assets

The Company and subsidiaries applies the simplified approach permitted by SFAS 71 based on expected credit losses by reviewing the collectibility of individual or collective balances of trade receivables using simplified approach with considering the forward-looking information at the end of each reporting period.

Derecognition of financial assets

The Company and subsidiaries derecognises a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or the Company and subsidiaries transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity.

If the Company and subsidiaries neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Company and subsidiaries recognises their retained interest in the asset and an associated liability for amounts they may have to pay. If the Company and subsidiaries retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Company and subsidiaries continues to recognise the financial asset and also recognise a collateralised borrowing for the proceeds received.

Financial Liabilities

Financial liabilities are classified in the following categories of (i) financial liabilities at fair value through profit or loss and (ii) other financial liabilities.

(i) Financial liabilities at fair value through profit or loss

Financial liabilities measured at fair value through profit or loss are financial liabilities that held for trading.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

n. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(i) Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi (Lanjutan)

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diperdagangkan jika perolehannya ditujukan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti adanya kecenderungan ambil untung dalam jangka pendek. Utang derivatif dikategorikan sebagai liabilitas keuangan yang diperdagangkan kecuali ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Perusahaan dan entitas anak tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

(ii) Liabilitas keuangan lainnya

Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi diklasifikasikan dalam kategori ini dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Perusahaan dan entitas anak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi meliputi utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, deposit dan utang bank.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan jumlah netonya dilaporkan pada laporan posisi keuangan konsolidasian ketika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan adanya niat untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara simultan.

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Perusahaan dan entitas anak menerapkan PSAK 72 yang mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

- 1) Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
- 2) Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.

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

n. Financial Assets and Liabilities (Continued)

Financial Liabilities (Continued)

(i) Financial liabilities at fair value through profit or loss (Continued)

A financial liability is classified as held for trading if it is acquired or incurred principally for the purpose of selling or repurchasing it in the near term and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit-taking. Derivatives are also categorised as held for trading unless they are designated and effective as hedging instruments.

The Company and subsidiaries has no financial liabilities at fair value through profit or loss.

(ii) Other financial liabilities

Financial liabilities which are not classified as financial liabilities measured at fair value through profit and loss are classified in this category and are measured at amortized cost.

The Company and subsidiaries has financial liabilities measured at amortised cost include trade payables, other payables, accruals, deposits and bank loan.

Offsetting Financial Instruments

Financial assets and liabilities are offset and the net amount is reported in the consolidated financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realize the assets and settle the liability simultaneously.

o. Revenue and Expenses Recognition

The Company and subsidiaries has applied SFAS 72, which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment:

- 1) Identify contract(s) with a customer.
- 2) Identify the performance obligation in the contract. Performance obligations are promise in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Perusahaan dan entitas anak menerapkan PSAK 72 yang mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut: (Lanjutan)

- 3) Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perusahaan dan entitas anak membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
- 4) Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
- 5) Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, yakni:

- a) Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- b) Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan).

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Kewajiban kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Aset kontrak disajikan dalam "piutang usaha" dan liabilitas kontrak disajikan dalam "pendapatan diterima di muka".

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

**o. Revenue and Expenses Recognition
(Continued)**

The Company and subsidiaries has applied SFAS 72, which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment: (Continued)

- 3) *Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Company and subsidiaries estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.*
- 4) *Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost plus margin.*
- 5) *Recognise revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).*

A performance obligation may be satisfied at the 2 following steps:

- a) A point in time (generally a promise to deliver the goods to the customer); or*
- b) Over time (typically for promises to transfer services to a customer).*

Payment of the transaction price is different for each contracts. A contract asset is recognised once the consideration paid by customer is less than the balance of performance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognised once the consideration paid by customer is more than the balance of performance obligation which has been satisfied. Contract assets are presented under "trade receivables" and contract liabilities are presented under "unearned revenue".

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Dalam ruang lingkup PSAK 72, transaksi penjualan ditelaah secara individual apakah terdiri dari satu atau lebih kewajiban pelaksanaan. Saat transaksi penjualan ditelaah sebagai satu kewajiban pelaksanaan, pendapatan penjualan diakui pada suatu periode waktu saat pelanggan menerima barang. Saat transaksi penjualan ditelaah sebagai lebih dari satu kewajiban pelaksanaan, pendapatan penjualan dan jasa pengiriman diakui secara terpisah. Pendapatan penjualan diakui pada saat pelanggan menerima barang dan pendapatan jasa pengiriman diakui pada suatu periode waktu saat kewajiban pelaksanaan dipenuhi.

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

p. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman dikapitalisasi, setelah dikurangi dengan bunga yang diperoleh pada saat pencairan kas yang diharapkan, ketika dapat diatribusikan langsung terhadap akuisisi, kontribusi atau produksi suatu aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan sesuai dengan intensitasnya atau dijual dapat dikapitalisasi.

q. Perpajakan

Beban pajak penghasilan terdiri dari pajak penghasilan kini dan pajak tangguhan. Pajak diakui dalam laporan laba rugi, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui di pendapatan komprehensif lain atau langsung diakui ke ekuitas.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak dan undang-undang pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan. Aset dan liabilitas pajak kini diukur sebesar nilai yang diharapkan dapat terpulihkan atau dibayar.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa mendatang.

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

**o. Revenue and Expenses Recognition
(Continued)**

Within the scope of SFAS 72, sales transactions are assessed individually on whether it contains one or more performance obligations. When a sales transaction is assessed as one performance obligation, sales revenue is recognized at point in time upon acceptance of the goods by the customers. When a sales transaction is assessed as more than one performance obligation, sales revenue and delivery service are recognized separately. Sales revenue is recognized at point in time upon acceptance of the goods by the customers and delivery service revenue is recognized over the period as the performance obligation is satisfied.

Expenses are recognized when incurred (*accrual basis*).

p. Borrowing Costs

Borrowing costs are capitalized, net of interest received on cash drawn down yet to be expended when they are directly attributable to the acquisition, contribution or production of an asset that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale.

q. Taxation

Income tax expenses comprises current and deferred income tax. Tax are recognized in the profit or loss, except to the extent that it relates to item recognized in other comprehensive income or directly in equity.

Current tax expense is determined based on the taxable profit for the year, using the tax rates and tax laws that have been enacted or substantially enacted at the reporting tax. Current tax assets and liabilities are measured at the amount expected to be recovered or paid.

Deferred tax assets and liabilities are recognized as a future period tax consequences resulting from differences of carrying value between assets and liabilities based on the consolidated financial statements with tax base of assets and liabilities. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognized for deductible differences, when it is probable to be used against future taxable income.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

q. Perpajakan (Lanjutan)

Pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan. Pajak tangguhan dibebankan atau dikreditkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun berjalan kecuali pajak tangguhan yang dibebankan atau dikreditkan langsung ke ekuitas.

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

Pajak final

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

Mengacu pada revisi PSAK 46, pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 46. Oleh karena itu, Perusahaan dan entitas anak menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penghasilan yang menjadi obyek pajak final sebagai bagian dari beban lain-lain.

Hal-hal perpajakan lainnya

Penyesuaian atas liabilitas pajak dicatat pada saat Surat Ketetapan Pajak diterima atau pada saat keberatan yang diajukan ditetapkan.

r. Liabilitas Imbalan Pasca-Kerja

Perusahaan dan entitas anak membukukan imbalan pasca-kerja untuk karyawan mengacu kepada Undang-Undang No. 11/2020 ("Cipta Kerja-CK"), Peraturan Pemerintah No. 35/2021 dan peraturan perundangan-undangan yang relevan.

Liabilitas imbalan pasca-kerja dihitung setiap tahun oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*.

Biaya jasa lalu yang timbul dari amandemen atau kurtailmen program diakui sebagai beban dalam laba rugi pada saat terjadinya.

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

q. Taxation (Continued)

Deferred tax is calculated at the tax rates that have been enacted or substantially enacted at the reporting date. Deferred tax is charged or credited to the current year's consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, except deferred tax which is charged or credited directly to equity.

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

Final tax

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognising losses.

Referring to revised SFAS 46, final tax is no longer governed by SFAS 46. Therefore, The Company and subsidiaries has decided to present all of the final tax arising from revenues subject to final tax as part of other expenses.

Other taxation matters

Amendments to taxation obligations are recorded when a Tax Assessment Letter is received or, if appealed against, when the results of the appeal are determined.

r. Post-Employment Benefits Liabilities

The Company and subsidiaries provides post-employment benefits by referring to Indonesian Law No. 11/2020 ("Job Creation-JC"), Government Regulations No. 35/2021 and other relevant regulations.

The defined benefit obligation is calculated annually by an independent actuary using the Projected Unit Credit method.

Past service costs arising from amendment or curtailment programs are recognized as expense in profit or loss when incurred.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

r. Liabilitas Imbalan Pasca-Kerja (Lanjutan)

Jumlah yang diakui sebagai liabilitas imbalan pasti di laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan nilai kini liabilitas imbalan pasti disesuaikan dengan keuntungan dan kerugian aktuarial yang belum diakui dan biaya jasa lalu yang belum diakui.

Pengukuran kembali yang timbul dari penyesuaian dan perubahan dalam asumsi-asumsi aktuarial langsung diakui seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lain.

Keuntungan dan kerugian dari kurtailmen atau penyelesaian kewajiban imbalan pasti diakui ketika kurtailmen atau penyelesaian tersebut terjadi.

Berdasarkan Siaran Pers Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) pada April 2022, menyebutkan bahwa PSAK 24: Imbalan Kerja paragraf 70 - 74 mensyaratkan entitas untuk mengatribusikan imbalan ke periode jasa berdasarkan formula imbalan program dari tanggal ketika jasa pekerja pertama kali menghasilkan imbalan menurut program sampai tanggal ketika jasa pekerja selanjutnya tidak akan menghasilkan jumlah imbalan selanjutnya yang material berdasarkan program, selain dari kenaikan gaji berikutnya.

s. Kontinjensi

Kewajiban kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian. Kewajiban kontinjensi diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi adalah kecil.

Aset kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian namun diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian ketika terjadi kemungkinan arus masuk sumber daya ekonomi.

t. Informasi Segmen

Segmen operasi adalah suatu komponen dari Perusahaan dan entitas anak, dimana:

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

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

**r. Post-Employment Benefits Liabilities
(Continued)**

The benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position represents the present value of the defined benefit obligation, as adjusted for unrecognized actuarial gains and losses and unrecognized past service cost.

Remeasurements arising from adjustments and changes in actuarial assumptions are directly recognized in other comprehensive income.

Gains or losses on the curtailment or settlement of the defined benefit obligation are recognized when the curtailment or settlement occurs.

Based on the Press Release issued by Board of Financial Accounting Standards (DSAK) of Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) in April 2022, states that PSAK 24: Employee Benefits paragraphs 70 - 74 requires an entity to attribute benefits to the period of service based on the plan benefit formula from the date when employee service first leads to benefits under the plan until the date when further service by the employee will lead to no material amount of further benefits under the plan, other than from further salary increases.

s. Contingencies

Contingent liabilities are not recognized in the consolidated financial statements. They are disclosed in the notes to the consolidated financial statements unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

Contingent assets are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when an inflow of economic benefits is probable.

t. Segment Information

An operating segment is a component of the Company and subsidiaries which:

- 1) invoice with business activities to generate income and expenses (including income and expenses relating to the translations with other components with the same entities);
- 2) operation result is observed regularly by chief decision maker to make decision regarding the allocation of resources to evaluate the works; and

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(Lanjutan)**

t. Informasi Segmen (Lanjutan)

Segmen operasi adalah suatu komponen dari Perusahaan dan entitas anak, dimana: (Lanjutan)

3) tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Perusahaan dan entitas anak menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi yang disiapkan secara internal untuk pengambil keputusan operasional.

Segmen operasi disajikan berdasarkan segmen usaha yang terdiri dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam kelompok usaha.

u. Laba per Saham

Laba per saham yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dihitung berdasarkan laba tahun berjalan dibagi dengan rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar selama tahun yang bersangkutan.

Perusahaan dan entitas anak tidak mempunyai efek berpotensi saham biaya yang bersifat dilusi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

v. Saham Treasuri

Saham treasuri dicatat sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai pengurang modal saham dibagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Selisih lebih penerimaan dari penjualan saham treasuri di masa yang akan datang atas biaya perolehan atau sebaliknya, akan diperhitungkan sebagai penambah atau pengurang akun tambahan modal disetor.

w. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan menyajikan bukti kondisi yang terjadi pada akhir periode pelaporan (peristiwa penyesuaian) yang dicerminkan di dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah periode pelaporan yang bukan merupakan peristiwa penyesuaian, diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian bila material.

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

t. Segment Information (Continued)

An operating segment is a component of the Company and subsidiaries which: (Continued)

3) separate financial information is available.

The Company and subsidiaries present operating segments based on the information that is internally provided to the chief operating decision maker.

Discloses the operating segment and presented based on business segment which consists of each legal entity operating activities in the group.

u. Earnings per Share

Earnings per share is computed based on income for the year attributable to the parent entity divided by the weighted average number of issued and fully paid shares outstanding during the year.

The Company and subsidiaries has no outstanding potential dilutive ordinary shares as of December 31, 2022 and 2021.

v. Treasury Stock

Treasury stock is recorded at its acquisition cost and presented as a deduction from capital stock under equity section of consolidated statement of financial position. The excess of proceed from future re-sale of treasury stock over the related acquisition cost or vice-versa shall be accounted for as an addition to or deduction from additional paid-in capital.

w. Events After the Reporting Period

Events after the reporting period that provide evidence of conditions that existed at the end of the reporting period (adjusting events) are reflected in the consolidated financial statements. Events after the reporting period that are not adjusting events are disclosed in the notes to consolidated financial statements when material.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

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

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

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Perusahaan dan entitas anak 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 Perusahaan dan entitas anak. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penyusutan Aset Tetap, Aset Tak Berwujud dan Properti Investasi

Biaya perolehan aset tetap, aset tak berwujud dan properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap, aset tak berwujud dan properti investasi selama 4 sampai 20 tahun.

Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Perusahaan dan entitas anak menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Imbalan Pasca-Kerja

Penentuan liabilitas imbalan pasca-kerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Perusahaan dan entitas anak diakumulasi dan diamortisasi selama periode mendatang dan akibatnya akan berpengaruh terhadap jumlah liabilitas yang diakui di masa mendatang.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATION AND ASSUMPTIONS**

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

Estimates and Assumptions

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

Depreciation of Fixed Assets, Intangible Assets and Investment Property

The costs of fixed asset, intangible assets and investment property are depreciated on a straight-line method over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these fixed asset, intangible assets and investment property within 4 to 20 years.

These are common life expectancies applied in the industries where the Company and subsidiaries conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised.

Post-Employment Benefit

The determination of post-employment benefits liabilities depends on selection of certain assumption used by actuary for the calculation of the liability. These assumptions include discount rate and rate of increase in salaries. Different realization from the Company and subsidiaries assumptions are accumulated and amortized over the future periods and consequently will affect the expense and liabilities recognized in the future.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

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

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Pajak Penghasilan

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

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATION AND ASSUMPTIONS (Continued)**

Estimates and Assumptions (Continued)

Income Tax

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

4. KAS DAN SETARA KAS

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Kas			Cash on hand
Dolar Singapura	1.165.908.000	-	Singapore Dollar
Rupiah	495.416.457	421.549.287	Rupiah
Sub-jumlah kas	1.661.324.457	421.549.287	Sub-total cash on hand
Bank			B a n k s
Rupiah			Rupiah
PT Bank Permata Tbk	95.052.599.333	-	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	52.018.336.687	82.006.268.142	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	6.805.585.447	5.738.671.944	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.271.132.709	7.981.687.513	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	833.849.994	38.835.466.568	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Maybank Indonesia Tbk	566.738.223	2.864.014.027	PT Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Sinarmas Syariah	538.109.496	536.876.163	PT Bank Sinarmas Syariah
PT Bank CIMB Niaga Tbk	356.756.437	-	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	295.818.556	-	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	294.349.605	-	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	144.910.037	-	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Mayapada International Tbk	3.137.115	256.596.456	PT Bank Mayapada International Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia	1.156.000	1.156.000	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	839.967	-	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Dolar Amerika Serikat			United States Dollar
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	335.613.334	305.967.135	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
Bank of China Ltd.	9.543.683	9.585.107	Bank of China Ltd.
Sub-jumlah	158.528.476.623	138.536.289.055	Sub-total
Deposito berjangka			Time deposits
PT Bank Maybank Syariah Indonesia	-	15.000.000.000	PT Bank Maybank Syariah Indonesia
Jumlah	<u>160.189.801.080</u>	<u>153.957.838.342</u>	T o t a l

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

Suku bunga per tahun setara kas yang berlaku selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	2022
Jasa giro	
Rupiah	0,25% - 1,90%
Dolar Amerika Serikat	0,20%
Nisbah	-
Deposito berjangka	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tidak terdapat kas dan setara kas Perusahaan dan entitas anak yang dibatasi penggunaannya atau ditempatkan pada pihak berelasi ataupun yang digunakan sebagai jaminan.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)

The annual interest rates of cash equivalents during the current year are as follows:

	2021	
		Bank account
		Rupiah
		United States Dollar
		Profit sharing rate
		Time deposit
		PT Bank Maybank Indonesia Tbk

As of December 31, 2022 and 2021, none of the Company and subsidiaries cash and cash equivalent are restricted in use or placed at related parties or used as collateral.

5. DANA YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

	2022
B a n k	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	55.350.000.000
Deposito berjangka	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	50.000.000.000
Jumlah	105.350.000.000

Dana yang dibatasi penggunaannya digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 15).

5. RESTRICTED FUND

	2021	
		B a n k
		PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
		Time deposit
		PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
		T o t a l

Restricted fund are used as collateral for bank loan (Note 15).

6. PIUTANG USAHA

Rincian piutang usaha dinyatakan dalam mata uang sebagai berikut:

	2022
Pihak berelasi (Catatan 26)	
Rupiah	9.327.272.704
Cadangan kerugian penurunan nilai	(229.300.862)
Sub-jumlah pihak berelasi	9.097.971.842
Pihak ketiga	
Rupiah	2.868.944.000
Cadangan kerugian penurunan nilai	(181.520.273)
Sub-jumlah pihak ketiga	2.687.423.727
Jumlah	11.785.395.569

6. TRADE RECEIVABLES

Trade receivables are denominated in the following currencies:

	2021	
		Related parties (Note 26)
		Rupiah
		Allowance for impairment loss
		Sub-total related parties
		Third parties
		Rupiah
		Allowance for impairment loss
		Sub-total third parties
		T o t a l

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

Rincian piutang usaha berdasarkan nama pelanggan adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Pihak berelasi (Catatan 26)		
PT Nusa Wijaya Propertindo	9.327.272.704	10.857.272.704
PT Ciptaruang Persada		
Property	-	1.938.000.000
Sub-jumlah	9.327.272.704	12.795.272.704
Cadangan kerugian penurunan nilai (	229.300.862)	(256.891.503)
Sub-jumlah pihak berelasi	9.097.971.842	12.538.381.201
Pihak ketiga		
PT Wijaya Karya Realty	-	5.346.556.470
Lain-lain	2.868.944.000	9.249.836.528
Sub-jumlah	2.868.944.000	14.596.392.998
Cadangan kerugian penurunan nilai (	181.520.273)	(241.086.302)
Sub-jumlah pihak ketiga	2.687.423.727	14.355.306.696
Jumlah	11.785.395.569	26.893.687.897

Analisa umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Belum jatuh tempo	-	21.673.016.768
Jatuh tempo:		
1 - 30 hari	-	-
31 - 60 hari	-	-
61 - 90 hari	-	-
Lebih dari 90 hari	12.196.216.704	5.718.648.934
Sub-jumlah	12.196.216.704	27.391.665.702
Cadangan kerugian penurunan nilai (	410.821.135)	(497.977.805)
Jumlah	11.785.395.569	26.893.687.897

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan yang dibentuk cukup untuk menutup risiko kemungkinan tidak tertagihnya piutang usaha.

6. TRADE RECEIVABLES (Continued)

The details of trade receivables per customer are as follows:

Related parties (Note 26)
PT Nusa Wijaya Propertindo
PT Ciptaruang Persada
Property

Sub-total

Allowance for impairment loss

Sub-total related parties

Third parties
PT Wijaya Karya Realty
Others

Sub-total

Allowance for impairment loss

Sub-total third parties

Total

The aging analysis of trade receivable are as follows:

Not yet due

Overdue:

1 - 30 days

31 - 60 days

61 - 90 days

More than 90 days

Sub-total

Allowance for impairment loss

Total

Management believes that the allowance for impairment is adequate to cover the possible risk of uncollectible trade receivables.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

Mutasi cadangan penurunan nilai:

	2022
Saldo awal	497.977.805
Penambahan (pengurangan)	(87.156.670)
Saldo akhir	410.821.135

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 tidak terdapat piutang usaha Perusahaan dan entitas anak yang digunakan sebagai jaminan.

6. TRADE RECEIVABLES (Continued)

Movements in the allowance for impairment:

	2021	
	497.977.805	Beginning balance
	-	Additional (deduction)
	497.977.805	Ending balance

As of December 31, 2022 and 2021, none of the Company and subsidiaries trade receivables are used as collateral.

7. PIUTANG LAIN-LAIN

Rincian piutang lain-lain dinyatakan dalam mata uang sebagai berikut:

	2022
Pihak berelasi (Catatan 26)	
Rupiah	33.315.214.440
Pihak ketiga	
Rupiah	602.201.184.889
Cadangan kerugian penurunan nilai	(8.588.729.889)
Sub-jumlah pihak ketiga	593.612.455.000
Jumlah	626.927.669.440

Rincian piutang lain-lain berdasarkan nama pelanggan adalah sebagai berikut:

	2022
Pihak berelasi (Catatan 26)	
PT Ciptaruang Persada	
Property	28.882.426.649
PT Nusa Wijaya Propertindo	4.432.787.791
Sub-jumlah pihak berelasi	33.315.214.440
Pihak ketiga	
PT Wijaya Karya Realty	550.255.256.010
PT Paradiso Perkasa Propertindo	29.719.416.438
PT Sintesis Kreasi Bersama	18.330.164.384
Lain-lain	3.896.348.057
Sub-jumlah	602.201.184.889
Cadangan kerugian penurunan nilai	(8.588.729.889)
Sub-jumlah pihak ketiga	593.612.455.000
Jumlah	626.927.669.440

7. OTHER RECEIVABLES

Other receivables are denominated in the following currencies:

	2021	
	-	Related parties (Note 26)
	-	Rupiah
	564.849.140.700	Third parties
	(8.588.729.889)	Rupiah
	556.260.410.811	Allowance for impairment loss
	556.260.410.811	Sub-total third parties
	556.260.410.811	Total

The details of other receivables per customer are as follows:

	2021	
	-	Related parties (Note 26)
	-	PT Ciptaruang Persada
	-	Property
	-	PT Nusa Wijaya Propertindo
	-	Sub-total related parties
	564.849.140.700	Third parties
	-	PT Wijaya Karya Realty
	-	PT Paradiso Perkasa Propertindo
	-	PT Sintesis Kreasi Bersama
	-	Others
	564.849.140.700	Sub-total
	(8.588.729.889)	Allowance for impairment loss
	556.260.410.811	Sub-total third parties
	556.260.410.811	Total

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

7. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

Rincian piutang lain-lain berdasarkan jenis transaksi adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Piutang cessie	492.000.000.000	492.664.250.000	Cessie receivables
Piutang bunga	23.979.499.071	25.825.979.700	Interest receivables
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	13.387.100.000	8.387.100.000	Value Added Tax (VAT)
Lain-lain	106.149.800.258	37.971.811.000	Others
Sub-jumlah	635.516.399.329	564.849.140.700	Sub-total
Cadangan kerugian penurunan nilai (	8.588.729.889)	(8.588.729.889)	Allowance for impairment loss
Jumlah	626.927.669.440	556.260.410.811	Total

Berdasarkan Akta Cessie No. 76 tanggal 29 Desember 2021 yang dibuat di hadapan H. Ade Ardiansyah, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi, antara Perusahaan dengan PT Ciptaruang Persada Property bahwa Perusahaan membeli piutang senilai Rp 336.198.380.000 atas piutang sebesar Rp 492.664.250.000 yang harus dibayarkan oleh PT Wijaya Karya Realty.

Sampai dengan tanggal laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan masih dalam proses negosiasi atas pelunasan piutang cessie oleh PT Wijaya Karya Realty. Perusahaan tidak membentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang cessie tersebut.

Mutasi cadangan penurunan nilai:

	2022	2021	
Saldo awal	8.588.729.889	8.588.729.889	Beginning balance
Penambahan (pengurangan)	-	-	Additional (deduction)
Saldo akhir	8.588.729.889	8.588.729.889	Ending balance

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 piutang cessie Perusahaan digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 15).

7. OTHER RECEIVABLES (Continued)

The details of other receivables per type of transactions are as follows:

Based on Cessie Deed No. 76 dated December 29, 2021 by H. Ade Ardiansyah, S.H., M.Kn., Notary in Bekasi, between the Company and PT Ciptaruang Persada Property that the Company purchased receivables amounted to Rp 336,198,380,000 for receivables amounted to Rp 492,664,250,000 which must be paid by PT Wijaya Karya Realty.

As the date of consolidated financial statement, the Company is still in the negotiation process regarding the settlement of the cessie receivables by PT Wijaya Karya Realty. The Company is not make allowance for impairment losses of the cessie receivables.

Movements in the allowance for impairment:

As of December 31, 2022 and 2021, cessie receivables of the Company are used as collateral of bank loan (Note 15).

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

8. PERSEDIAAN REAL ESTAT

8. REAL ESTATE INVENTORIES

	2022	2021	
Aset Lancar			Current Assets
Aset Kerja Sama Operasi			Joint Operation Assets
Proyek Gateway Park	394.900.969.003	389.165.493.497	Gateway Park project
Proyek Urban Signature	389.433.650.853	362.727.506.497	Urban Signature project
Sub-jumlah	784.334.619.856	751.892.999.994	Sub-total
Proyek Urban Sky	514.289.504.921	514.289.504.921	Urban Sky project
Proyek Urban Suites	212.226.157.436	202.681.116.986	Urban Suites project
Proyek Pasren Asthana	6.220.919.912	-	Pasren Asthana project
Sub-jumlah	732.736.582.269	716.970.621.907	Sub-total
Jumlah aset lancar	1.517.071.202.125	1.468.863.621.901	Total current assets
Aset Tidak Lancar			Non-Current Assets
Tanah belum dikembangkan	1.476.449.815.477	1.476.496.815.477	Undeveloped land
Jumlah	2.993.521.017.602	2.945.360.437.378	Total

Jumlah nilai tercatat persediaan real estat menurut klasifikasi adalah sebagai berikut:

The total carrying value of real estate inventories according to classification are as follows:

	2022	2021	
Tanah belum dikembangkan	1.476.449.815.477	1.476.496.815.477	Undeveloped land
Bangunan dalam penyelesaian	887.218.181.024	905.719.347.552	Construction in progress
Tanah untuk dikembangkan	629.853.021.101	563.144.274.349	Land to be developed
Jumlah	2.993.521.017.602	2.945.360.437.378	Total

Mutasi persediaan real estat adalah sebagai berikut:

Movements of real estate inventories are as follows:

	2022	2021	
Saldo awal	2.945.360.437.378	2.959.190.045.515	Beginning balance
Penambahan	78.610.170.711	177.942.888.890	Addition
Pengembalian atas talangan tanah	-	(143.315.075.000)	Reimbursement of land advances
Dialokasikan ke beban pokok pendapatan (Catatan 22)	(30.449.590.487)	(48.457.422.027)	Allocated to the cost of revenue (Note 22)
Saldo akhir	2.993.521.017.602	2.945.360.437.378	Ending balance

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

8. PERSEDIAAN REAL ESTAT (Lanjutan)

a. KSO Gateway Park

Proyek Gateway Park adalah bangunan dalam proses pengembangan yang terdiri atas bangunan ruko Kawasan ("KWS") Gateway Park dan pembangunan Apartemen Lot. 1 KWS Gateway Park yang terletak di kawasan Jati Cempaka, Jl. Kampung Jati Bening, Pondok Gede, Kota Bekasi (rest area KM 6-7) dengan luas lahan sejumlah 59.611 m². Sampai dengan 31 Desember 2022 progres fisik untuk apartemen Lot. 1 adalah sebesar 100% dan komersial area adalah sebesar 68,15%.

Per 31 Desember 2022 dan 2021 pekerjaan proyek Gateway Park telah diasuransikan terhadap risiko kerusakan material dan tanggung jawab pihak ketiga kepada PT Asuransi Ramayana dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 40.224.146.777 pada tahun 2022 dan Rp 36.424.800.000 pada tahun 2021.

Proyek Gateway Park didirikan atas perjanjian kerjasama antara PT Adhi Karya (Persero), Tbk, ("ADHI") dan PT Nusa Wijaya Propertindo ("NWP") berdasarkan akta Notaris No. 2 tanggal 2 Maret 2017 dari Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., dengan nama pelaksana "ADHI-NWP Kerjasama". Berdasarkan addendum yang didasarkan pada akta Notaris No. 2 tanggal 7 Juni 2017 dari Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., mengenai penunjukan Perusahaan sebagai pengganti NWP dalam perjanjian kerjasama dengan ADHI. Semua tanggung jawab dan konsekuensi menjadi tanggung jawab Perusahaan.

Keuntungan yang dihasilkan dari kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema *profit* dan *loss sharing* yang bersifat *floating*, dengan ADHI mendapatkan 60% dan Perusahaan mendapatkan 40%.

Pada tanggal 2 Juli 2018, Perusahaan menandatangani Perjanjian Novasi No. 112-1/047/VII/2018 dengan ADHI dan PT Adhi Commuter Properti ("ACP") mengenai ACP menggantikan kedudukan ADHI dalam perjanjian kerjasama antara Perusahaan dengan ADHI. ADHI menyerahkan seluruh hak dan kewajiban dalam perjanjian sepenuhnya kepada ACP.

8. REAL ESTATE INVENTORIES (Continued)

a. Gateway Park JO

Gateway Park Project is construction in progress consisting of shophouses of Gateway Park area ("KWS") and the construction of Lot. 1 KWS Gateway Park located in Jati Cempaka, Jl. Kampung Jati Bening, Pondok Gede, Kota Bekasi (rest area KM 6-7) with a land area of 59,611 m². As of December 31, 2022, the progress for apartment Lot. 1 is 100% and commercial area is 68.15%.

As of December 31, 2022 and 2021 the Gateway Park project has been insured against the risk of material damage and third party responsibility to PT Asuransi Ramayana with a sum insured amounted Rp 40,224,146,777 as of 2022 and Rp 36,424,800,000 as of 2021.

The Gateway Park project was established under a cooperation agreement between PT Adhi Karya (Persero) Tbk, ("ADHI") and PT Nusa Wijaya Propertindo ("NWP") based on Notarial deed No. 2 dated March 2, 2017 by Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., under the name of "ADHI-NWP Kerjasama". Based on the addendum based by Notarial deed No. 2 dated June 7, 2017 by Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., regarding the appointment of the Company as a substitute of NWP in the cooperation agreement with ADHI. All responsibilities and consequences were handed over into the Company.

The profit or loss generated by the cooperation activities distributed to the parties by floating profit and loss sharing scheme, with ADHI earn 60% and the Company earn 40%.

On 2 July 2018, the Company signed Novasion Agreement No. 112-1/047/VII/2018 with ADHI and PT Adhi Commuter Properti ("ACP") concerning ACP to replace the position of ADHI in the Cooperation Agreement between the Company with ADHI. ADHI handed over all rights and obligations in the agreement to ACP.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

8. PERSEDIAAN REAL ESTAT (Lanjutan)

b. KSO Urban Signature

Proyek Urban Signature merupakan tanah yang sedang dikembangkan terletak di Kawasan Ciracas, Jl. Penganten Ali, RT/004 RW/006, Ciracas, Kota Jakarta Timur dengan luas tanah sebesar 62.239m². Sampai dengan 31 Desember 2022 progres fisik untuk apartemen tower 1 adalah sebesar 76,92%, apartemen tower 2 adalah sebesar 68,00% dan komersial area lot 1 adalah 76,17%.

Proyek Urban Signature Ciracas didirikan atas akta perjanjian kerjasama antara ADHI dan Perusahaan didasarkan pada akta No.10 tanggal 23 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., untuk mengembangkan tanah milik pihak pertama, Perusahaan yang terletak di Jl. Penganten Ali, Ciracas, Jakarta Timur kepada pihak kedua, ADHI dengan total luas tanah sebesar 62.239 m2 dan dengan total harga senilai Rp 161.821.400.000. Keuntungan yang dihasilkan dari kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema *profit* dan *loss sharing*, yang bersifat floating dengan ADHI mendapatkan 60% dan Perusahaan mendapatkan 40%.

Pada tanggal 2 Juli 2018, Perusahaan menandatangani Perjanjian Novasi No. 112-1/048/VII/2018 dengan ADHI dan ACP mengenai ACP menggantikan kedudukan ADHI dalam perjanjian kerjasama antara Perusahaan dengan ADHI. ADHI menyerahkan seluruh hak dan kewajiban dalam perjanjian sepenuhnya kepada ACP.

c. Proyek Urban Sky

Proyek Urban Sky merupakan tanah yang sedang dikembangkan yang terletak di Jl. Gaharu II No. 8 RT/008 RW/006, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 4161, 4162, 4163, dan 4164 atas nama Perusahaan dengan luas tanah sebesar 12.650 m2. Sampai dengan 31 Desember 2021 progres fisik untuk apartemen dan komersial area adalah sebesar 55,2%

Per 31 Desember 2021 asuransi untuk Proyek Urban Sky pekerjaan telah diasuransikan terhadap risiko kerusakan material dan tanggung jawab pihak ketiga kepada PT Asuransi Jasaraharja Putera dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 657.135.000.000 dengan Polis No: 228020801101800012 yang berlaku untuk periode 1 Mei 2021 sampai 5 Mei 2022. Sampai dengan tanggal audit report, belum ada perpanjangan untuk asuransi Proyek Urban Sky.

8. REAL ESTATE INVENTORIES (Continued)

b. Urban Signature JO

Urban Signature project is a land under development, is located in Ciracas area, Jl. Penganten Ali, RT/004 RW/006, Ciracas, East Jakarta City with land area 62,239 m². As of December 31, 2022, physical progress for apartment tower 1 is 76.92%, apartment tower 2 is 68.00% and commercial area (mall) lot 1 is 76.17%.

The Urban Signature Ciracas project was established under a cooperation agreement between ADHI and Company based on notarial deed No. 10 dated December 23, 2016 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., to develop first party-owned land, the Company located on Jl. Penganten Ali, Ciracas, East Jakarta to the second party, ADHI with a total land area of 62,239 m2 and with a total price of Rp 161,821,400,000. The profit or loss generated by the cooperation distributed to the parties by floating profit and loss sharing scheme, with ADHI earn 60% and the Company earn 40%.

On July 2, 2018, the Company signed Novasion Agreement No. 112-1/048/VII/2018 with ADHI and ACP concerning ACP replacing the position of ADHI in the Cooperation Agreement between the Company with ADHI. ADHI handed over all rights and obligations in the agreement to ACP.

c. Urban Sky Project

Urban Sky Projects is a land that is being developed located on Jl. Gaharu II No. 8 RT/008 RW/006, South Bekasi District, based on Rights to Use Land ("SHGB") No. 4161, 4162, 4163 and 4164 on behalf of the Company with land area 12,650 m2. As of Desember 31, 2021, physical progress for apartment and commercial area (mall) is 55.2%.

As of December 31, 2021 insurance for the Urban Sky project has been insured against the risk of material damage and third party responsibility to PT Asuransi Jasaraharja Putera with a sum of Rp 657,135,000,000 by Policy No: 228020801101800012 valid for the period of May 1, 2021 until May 5, 2022. Until the date of audit report, there is no continuance of this insurance of Urban Sky Project.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

8. PERSEDIAAN REAL ESTAT (Lanjutan)

c. Proyek Urban Sky (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebagian piutang usaha dan hak atas tanah atas proyek Urban Sky digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 14).

Perusahaan dan entitas anak saat ini sedang melaksanakan pembangunan Proyek Urban Sky.

d. Proyek Urban Suites

Merupakan tanah yang sedang dikembangkan oleh Perusahaan dan entitas anak yang terletak di Jl. Caman RT/007 RW/01, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi dengan luas tanah ± 7.946 m².

Pada tanggal 7 Oktober 2019, Perusahaan telah memperoleh Surat Izin Mendirikan Bangunan ("IMB") Pondasi No. 503/0547/I- B/DPMPTSP. PPBANG dari Wali Kota Bekasi.

Perusahaan dan entitas anak saat ini sedang melaksanakan pengembangan Proyek Kawasan Urban Suites.

Atas tanah proyek Urban Suites digunakan sebagai jaminan utang bank pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 15).

e. Tanah Belum Dikembangkan

Tanah belum dikembangkan milik entitas anak PT Jakarta River City (JRC) yang terletak di MT Haryono dengan total luas ± 43.845 Ha. Sampai dengan saat ini, JRC belum melakukan balik nama atas kepemilikan tanah tersebut. JRC masih dalam proses pengumpulan lahan sampai dengan yang direncanakan dengan total luas ± 51.109 Ha.

Pada tanggal 8 April 2020 berdasarkan laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy & Rekan No. 00108/2.0059-02/PI/03/0242/I/IV/2020, telah dilakukan penilaian atas tanah milik entitas anak PT Jakarta River City (JRC) dengan luas ± 43.845 Ha, dengan nilai wajar sebesar Rp 1.867.146.000.000.

8. REAL ESTATE INVENTORIES (Continued)

c. Urban Sky Project (Continued)

On December 31, 2022 and 2021 several trade receivables and right to use the land from Urban Sky projects pledged as collateral for bank loan (Note 14).

The Company and subsidiaries is currently carrying out the construction of Urban Sky Project.

d. Urban Suites Project

Is a land that is being developed by the Company and subsidiaries located on Jl. Caman RT/007 RW/01, Pondok Gede District, Bekasi with a land area of $\pm 7,946$ m².

On 7 October 2019, the Company obtained Permit to Establish Foundation Building No.503/0547/I- B/DPMPTSP.PPBANG from Wali Kota of Bekasi.

The Company and subsidiaries is currently carrying out the development of Urban Suites Project.

The land in Urban Suites project pledged as collateral for bank loan to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 15).

e. Undeveloped Land

Undeveloped land belongs to a subsidiary, PT Jakarta River City (JRC), located in MT Haryono with a total area of $\pm 43,845$ Ha. Until the date of this report, JRC has not transferred the name of the land ownership. JRC is still in the process of land collection until planned with a total area of $\pm 51,109$ Ha.

On April 8, 2020 based on the report of the Public Appraisal Service Office (KJPP) Suwendho Rinaldy & Rekan No. 00108/2.0059-02/PI/03/0242/I/IV/2020, an appraisal was carried out on the land owned by the subsidiary, PT Jakarta River City (JRC) with an area of $\pm 43,845$ Ha, with a fair value of Rp 1,867,146,000,000.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

9. ASET TETAP

9. FIXED ASSET

2022	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance	2022
Biaya perolehan					Acquisition cost
Pemilikan langsung					Direct acquisition
Bangunan	10.118.288.293	2.300.000.000	-	12.418.288.293	Building
Peralatan dan perlengkapan kantor	4.828.927.862	440.540.463	-	5.269.468.325	Furniture and office equipment
Mesin	-	391.500.000	-	391.500.000	Machineries
Jumlah	14.947.216.155	3.132.040.463	-	18.079.256.618	Total
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Pemilikan langsung					Direct acquisition
Bangunan	1.683.874.609	553.831.085	-	2.237.705.694	Building
Peralatan dan perlengkapan kantor	2.530.218.703	1.239.000.972	-	3.769.219.675	Furniture and office equipment
Mesin	-	12.032.031	-	12.032.031	Machineries
Jumlah	4.214.093.312	1.804.864.088	-	6.018.957.400	Total
Nilai Tercatat Neto	10.733.122.843			12.060.299.218	Net Carrying Value
2021	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance	2021
Biaya perolehan					Acquisition cost
Pemilikan langsung					Direct acquisition
Gedung	10.118.288.293	-	-	10.118.288.293	Building
Peralatan dan perlengkapan kantor	4.775.979.680	52.948.182	-	4.828.927.862	Furniture and office equipment
Jumlah	14.894.267.973	52.948.182	-	14.947.216.155	Total
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Pemilikan langsung					Direct acquisition
Gedung	1.177.960.190	505.914.419	-	1.683.874.609	Building
Peralatan dan perlengkapan kantor	1.334.017.608	1.196.201.095	-	2.530.218.703	Furniture and office equipment
Jumlah	2.511.977.798	1.702.115.514	-	4.214.093.312	Total
Nilai Tercatat Neto	12.382.290.175			10.733.122.843	Net Carrying Value

Beban penyusutan masing-masing sejumlah Rp 1.804.864.088 dan Rp 1.702.115.514 pada tahun 2022 dan 2021 dicatat sebagai beban umum dan administrasi.

Berdasarkan penelaahan manajemen, tidak terdapat kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Depreciation expense amounting to Rp 1,804,864,088 and Rp 1,702,115,514 in 2022 and 2021 were recorded under general and administrative expenses, respectively.

Based on review of the management, there are no events or changes in condition which may indicate impairment in value of fixed assets as of December 31, 2022 and 2021.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

10. PROPERTI INVESTASI

10. INVESTMENT PROPERTY

2022	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance	2022
Biaya perolehan					Acquisition cost
Bangunan	14.548.457.762	-	-	14.548.457.762	Buildings
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Bangunan	1.091.134.332	727.422.888	-	1.818.557.220	Buildings
Nilai Tercatat Neto	13.457.323.430			12.729.900.542	Net Carrying Value

2021	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance	2021
Biaya perolehan					Acquisition cost
Bangunan	14.548.457.762	-	-	14.548.457.762	Buildings
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Bangunan	363.711.444	727.422.888	-	1.091.134.332	Buildings
Nilai Tercatat Neto	14.184.746.318			13.457.323.430	Net Carrying Value

Perusahaan menyewakan ruangan kantor berlokasi di District 8, Treasury Tower, Lt. 19 F-G SCBD Lot 28, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan seluas 266 M².

The Company leases office space located at District 8, Treasury Tower, 19th Floor F-G SCBD Lot 28, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan with an area of 266 M².

Beban penyusutan masing-masing sejumlah Rp 727.422.888 pada tahun 2022 dan 2021 dicatat sebagai beban umum dan administrasi.

Depreciation expense amounting to Rp 727,422,888 in 2022 and 2021 were recorded under general and administrative expenses, respectively.

Berdasarkan penelaahan manajemen, tidak terdapat kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Based on review of the management, there are no events or changes in condition which may indicate impairment in value of investment property as of December 31, 2022 and 2021.

11. UTANG USAHA

11. TRADE PAYABLES

	2022	2021	
Rupiah			Rupiah
Pihak ketiga	460.795.492.106	519.573.942.640	Third parties

Utang usaha sebagian besar merupakan utang atas progres konstruksi kepada PT Adhi Persada Gedung dan subkontraktor lainnya.

Trade payables mainly comprised related to construction to PT Adhi Persada Gedung and other subcontractors.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

11. UTANG USAHA (Lanjutan)

Analisa umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Belum jatuh tempo	82.051.657.198	236.679.812.033	Not yet due
Jatuh tempo:			Past due:
1 - 30 hari	-	-	1 - 30 days
31 - 60 hari	-	254.394.726	31 - 60 days
61 - 90 hari	-	3.220.042.954	61 - 90 days
Lebih dari 90 hari	378.743.834.908	279.419.692.927	More than 90 days
Jumlah	460.795.492.106	519.573.942.640	Total

11. TRADE PAYABLES (Continued)

The aging analysis of trade payables are as follows:

12. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar di Muka

	2022	2021	
Pajak penghasilan:			Income tax:
Pasal 4(2)	23.560.721.406	26.338.755.717	Article 4(2)
Pasal 21	1.276.725.000	1.276.725.000	Article 21
Pasal 23	4.557.462.355	4.583.862.355	Article 23
Pajak pertambahan nilai	99.028.722.637	111.365.500.872	Value added tax
Jumlah	128.423.631.398	143.564.843.944	Total

12. TAXATION

a. Prepaid Tax

b. Utang Pajak

	2022	2021	
Pajak penghasilan:			Income tax:
Pasal 4(2) - Wapu	-	1.880.803.836	Article 4(2) - Wapu
Pasal 4(2)	2.948.561.809	1.847.782.237	Article 4(2)
Pasal 21	380.746.638	327.549.101	Article 21
Pasal 23 - Wapu	5.521.790.725	5.664.907.685	Article 23 - Wapu
Pasal 23	128.299.192	272.803.687	Article 23
Pasal 25	1.583.340.000	895.839.780	Article 25
Pasal 29	3.640.110.296	9.977.042.180	Article 29
Pajak pertambahan nilai	-	10.302.556.678	Value added tax
Pajak daerah dan retribusi	3.322.400	-	Local taxes and retribution
Jumlah	14.206.171.060	31.169.285.184	Total

b. Tax Payables

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

12. PERPAJAKAN (Lanjutan)

12. TAXATION (Continued)

c. Pajak Kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran rugi fiskal Perusahaan dan entitas anak adalah sebagai berikut:

c. Current Tax

A reconciliation between profit before income tax, as presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated fiscal loss of the Company and subsidiaries is as follows:

	2022	2021	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	25.068.713.074	91.530.580.052	Income before tax as per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Laba (rugi) entitas anak sebelum pajak penghasilan	7.310.718.099	599.784.376	Profit (loss) before income tax of subsidiaries
Eliminasi konsolidasi	(23.716.854)	-	Consolidated elimination
Laba sebelum pajak penghasilan Perusahaan	32.355.714.319	92.130.364.428	Profit before income tax of the Company
Perbedaan temporer:			Temporary difference:
Imbalan pasca-kerja	348.159.647	725.480.136	Provision for employment benefit
Perbedaan tetap:			Permanent difference:
Penghasilan yang dikenakan pajak yang bersifat final - Bersih	(39.020.421.064)	(68.486.409.759)	Income subject to tax final in nature - Net
Beban yang dikenakan pajak bersifat final - Bersih	73.937.994.067	75.320.084.484	Expense subject to tax final in nature - Net
Beban pajak final	987.137.630	1.613.261.858	Final tax expense
Bunga dan jasa giro	(5.812.266.884)	(4.757.277.812)	Interest and current account
Jumlah	30.092.443.749	3.689.658.771	Total
Taksiran Laba Kena Pajak Tahun Berjalan	62.796.317.715	96.545.503.335	Estimated Taxable Income For The Year
Dibulatkan	62.796.317.000	96.545.503.001	Rounded
	2022	2021	
Pajak kini	13.815.189.740	21.240.010.660	Current tax
Dikurangi pembayaran pajak dimuka:			Less prepaid tax:
Pasal 23	13.200.000	11.262.968.480	Article 23
Pasal 25	10.161.879.444	-	Article 25
Taksiran kurang bayar pajak penghasilan	3.640.110.296	9.977.042.180	Estimated under paid of income tax

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

12. PERPAJAKAN (Lanjutan)

c. Pajak Kini (Lanjutan)

Sampai dengan tanggal laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan belum menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT) pajak tahunan untuk tahun pajak 2022. Namun demikian, taksiran laba kena pajak tersebut di atas akan dilaporkan dalam SPT tahun 2022 (2021: jumlah taksiran laba fiskal Perusahaan tahun 2021 tidak berbeda secara material dengan jumlah yang dilaporkan pada SPT untuk tahun pajak 2021).

d. Pajak Final

Rincian pajak final Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Beban pajak final - tahun berjalan			<i>Final tax - current year</i>
Kerja Sama Operasi	948.253.516	1.411.626.197	<i>Joint Operation</i>
Perusahaan	38.884.114	201.635.661	<i>The Company</i>
Pajak final	987.137.630	1.613.261.858	Final tax

e. Perubahan Tarif Pajak

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi Coronavirus Disease 2020 ("COVID-19"), tarif pajak penghasilan menjadi sebesar 22% yang berlaku untuk tahun pajak 2020 dan 2021, dan 20% untuk tahun pajak 2022 dan selanjutnya.

Peraturan ini telah diubah pada Oktober 2021 melalui Harmonisasi Peraturan Pajak ("HPP"). Salah satu pasal dalam HPP terkait pembatalan penurunan tarif pajak perusahaan sebelumnya dari 22% ke 20%, sehingga tarif pajak perusahaan akan tetap di 22% untuk tahun pajak 2022 dan selanjutnya.

12. TAXATION (Continued)

c. Current Tax (Continued)

Until the date of these consolidated financial statements, the Company has not submitted its annual tax return (SPT) for 2022 tax year. However, the estimated taxable income presented above will be reported in the SPT 2022 (2021: the estimated taxable income of the Company for 2021 tax year was not materially different from the amount reported in the SPT for the 2021 tax year).

d. Final Tax

Calculation of the Company's final taxes are as follows:

e. Tax Rates Changes

Pursuant to Law No. 2 Year 2020 related to the State Financial Policy and Financial System Stability to Cope with the Coronavirus Disease 2020 ("COVID-19") Pandemic, the corporate income tax rate becomes 22% for 2020 and 2021 fiscal years, and 20% for 2022 fiscal year onwards.

This regulation has been updated in October 2021 through the Harmonisation of Tax Regulations ("HPP"). One of the clauses in HPP is that on the cancellation of the previous reduction in corporate tax rate from 22% to 20%, therefore the corporate tax rate will remain at 22% for 2022 fiscal year onwards.

13. BEBAN AKRUAL

	2022	2021	
Bunga	54.884.038.426	31.674.121.470	<i>Interest</i>
Operasional	2.583.123.186	4.908.085.130	<i>Operational</i>
Jasa profesional	244.000.000	-	<i>Profesional fees</i>
Lain-lain	1.493.613.393	997.721.588	<i>Others</i>
Jumlah	59.204.775.005	37.579.928.188	Total

13. ACCRUALS

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

14. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Pendapatan diterima di muka merupakan pendapatan atas uang muka penjualan apartemen Gateway Park, apartemen Urban Signature Ciracas, apartemen Urban Sky, apartemen Urban Suite dan pembebasan tanah dengan rincian sebagai berikut:

	2022	2021	
Apartemen Urban Sky	699.371.311.627	700.465.182.957	Urban Sky Apartment
Apartemen Urban Signature	163.224.423.858	123.103.252.187	Urban Signature Apartment
Apartemen Gateway Park	38.170.001.834	38.181.133.162	Gateway Park Apartment
Sewa	319.650.300	-	Rental
Apartemen Urban Suites	302.325.810	6.051.517.751	Urban Suites Apartment
Pembebasan lahan (cessie)	-	73.000.000.000	Land acquisition (cessie)
Jumlah	901.387.713.429	940.801.086.057	Total

Pendapatan diterima di muka merupakan uang muka penjualan unit apartemen dan ruko yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

14. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue represents down payment of sales of Gateway Park apartment, Urban Signature Ciracas apartment, Urban Sky apartment, Urban Suite apartment and land acquisition with the details as follows:

Unearned revenue represent sale of apartments and shophouses which have not yet met the criteria of revenue recognition.

Pendapatan diterima di muka atas pembebasan lahan merupakan selisih keuntungan yang belum diakui atas pembelian piutang cessie (Catatan 7).

Unearned revenue from land acquisition represents the difference between unrecognized gain from the purchase of cessie receivables (Note 7).

Saldo pendapatan diterima di muka dari masing-masing apartemen di atas terdiri dari sejumlah pelanggan dengan rincian sebagai berikut:

Balance of unearned revenue from derived from customers with the details as follows:

	Jumlah unit/ Total unit		
	2022	2021	
Apartemen Urban Signature	634	634	Urban Signature Apartment
Apartemen Gateway Park	459	459	Gateway Park Apartment
Apartemen Urban Sky	104	104	Urban Sky Apartment
Apartemen Urban Suite	32	32	Urban Suite Apartment

15. UTANG BANK

	2022	2021	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	492.000.000.000	172.000.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(492.000.000.000)	(86.000.000.000)	Less current maturities within one year
Bagian jangka panjang	-	86.000.000.000	Long-term portion

15. BANK LOAN

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

15. UTANG BANK (Lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Berdasarkan akta No. 5 tanggal 26 November 2019 yang dibuat dihadapan notaris Emi Susilowati, S.H., Perusahaan memperoleh fasilitas kredit term loan untuk jangka waktu 48 bulan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., sebesar Rp 300.000.000.000 dalam mata uang Rupiah, yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan gap cash flow. Suku bunga yang berlaku adalah 10,5% per tahun.

Berdasarkan Surat dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., No. CMB.CM6/CPH.1794/2022 tanggal 22 Maret 2022, Perusahaan telah melakukan pelunasan fasilitas kredit Term Loan dan KMK Non Revolving sebesar Rp 300.000.000.000.

Berdasarkan akta Notaris No. 32 tanggal 17 Maret 2022 dari Aliya S. Azhar, S.H., M.H., M.Kn. Perusahaan mendapatkan fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) sebesar Rp 492.000.000.000 dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk untuk jangka waktu 12 bulan sampai dengan 16 Maret 2023.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman, Perusahaan diwajibkan menjaga rasio keuangan tertentu dan mematuhi pembatasan tertentu serta syarat lainnya. Perusahaan telah memenuhi persyaratan dan ketentuan tersebut.

Fasilitas pinjaman bank ini dijamin dengan piutang/ tagihan fixed payment kepada PT Wijaya Karya Realty atas penjualan Apartemen Urban Sky, piutang/ tagihan kepada PT Wijaya Karya Realty atas akta fidusia/ piutang cession, tanah dan bangunan Apartemen Urban Sky dan deposito sebesar Rp 50.000.000.000.

16. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Perusahaan dan entitas anak menghitung cadangan imbalan pasca-kerja sesuai dengan Undang-Undang No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 35 tahun 2021 tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan kerja tersebut masing-masing adalah 59 dan 73 karyawan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021.

Liabilitas imbalan pasca-kerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sehubungan dengan imbalan pasca-kerja adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Nilai kini liabilitas imbalan			Present value of defined
pasti	1.390.190.532	1.466.284.239	benefit obligation

15. BANK LOAN (Continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Based on deed No. 5 dated November 26, 2019, made before notary Emi Susilowati, S.H., the Company obtained a loan facility for 48 months period from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., amounted to Rp 300,000,000,000 denominated in Rupiah, to finance the cash flow gap. Interest rate applied is 10.5% per annum.

Based on a letter from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., No. CMB.CM6/CPH.1794/2022 date March 22, 2022, the Company has paid off the Term Loan and KMK Non Revolving credit facilities amount Rp 300,000,000,000.

Based on Notarial deed No. 32 dated March 17, 2022, by Aliya S. Azhar, S.H., M.H., M.Kn. The company gets a Working Capital Credit (KMK) facility of Rp 492,000,000,000 from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk for 12 months until March 16, 2023.

Under the loan agreement, the Company is required to maintain certain financial ratios and to comply with certain restrictive covenants. The Company is in compliance with the related terms and conditions.

The loan facility is guarantee by receivables/ fixed payment to PT Wijaya Karya Realty of sales of Urban Sky Apartment, receivables and fiduciary deed/ cession receivables, land and building of Urban Sky Apartment and deposito amounted Rp 50,000,000,000.

16. POST-EMPLOYMENT BENEFIT LIABILITIES

The Company and subsidiaries calculated post-employment benefit liabilities in accordance with the Omnibus Law on Job Creation No. 11 year 2020 and Government Regulation No. 35 year 2021 of Certain Period Employment Contract, Outsourcing, Work Time and Break Time, and Work Termination. The number of employees entitled to the benefits are 59 and 73 employees as of for the year ended December 31, 2022 and 2021, respectively.

Post-employment benefit liabilities recognized in the consolidated statement of financial position are as follows:

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

16. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (Lanjutan)

Beban imbalan pasca-kerja yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sebagai beban umum dan administrasi adalah:

	2022
Biaya jasa kini	738.930.194
Biaya bunga	67.294.295
Biaya jasa lalu	(445.719.604)
Jumlah	360.504.885

Mutasi liabilitas imbalan pasca-kerja yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2022
Saldo awal tahun	1.466.284.239
Beban tahun berjalan	360.504.885
Pendapatan komprehensif lain	(308.181.926)
Pembayaran tahun berjalan	(12.345.238)
Penyesuaian	(116.071.428)
Saldo akhir tahun	1.390.190.532

Perhitungan imbalan kerja tahun 2022 dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Bambang Sudradjad dan tahun 2021 dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Tubagus Syafrial dan Amran Nangasan, aktuaris independen. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial tersebut adalah sebagai berikut:

	2022
Tingkat kenaikan gaji	7,00%
Tingkat diskonto	5,77% - 7,26%
Tingkat mortalitas	TMI - 2019
Tingkat disabilitas	10,00% dari TMI - 2019
Usia pensiun normal	55 tahun/ years old

Sensitivitas liabilitas imbalan pasca-kerja untuk perubahan asumsi aktuarial pokok pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, adalah sebagai berikut:

	2022
Tingkat diskonto	
Naik 1%	(86.852.983)
Turun 1%	99.509.603
Tingkat kenaikan gaji	
Naik 1%	98.660.963
Turun 1%	(87.703.361)

**16. POST-EMPLOYMENT BENEFIT LIABILITIES
(Continued)**

Amounts recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in respect of the post-employment expenses as general and administrative expenses are as follows:

	2021	
	743.152.882	Current service cost
	163.683.343	Interest cost
	(181.356.089)	Past service cost
Total	725.480.136	

Movements in the liability for post-employment benefits recognized in the consolidated statement of financial position are as follows:

	2021	
	2.519.689.567	Balance at beginning of year
	725.480.136	Current year expenses
	(1.778.885.464)	Other comprehensive income
	-	Payment during the year
	-	Adjustment
Balance at end of year	1.466.284.239	

The employee benefits computation in 2022 was calculated by Kantor Konsultan Aktuaria Bambang Sudradjad and 2021 was calculated by Kantor Konsultan Aktuaria Tubagus Syafrial dan Amran Nangasan, an independent firm of actuaries. The details of the liability for post-employment benefits are as follows:

	2021	
	7,00%	Salary increase rate
	3,39% - 7,44%	Discount rate
	TMI - 2019	Mortality rate
	10,00% dari TMI - 2019	Disability rate
	55 tahun/ years old	Normal retirement age

The sensitivity of the employee benefit liabilities to changes in the principal actuarial assumption as of December 31, 2022 and 2021, are as follows:

	2021	
Tingkat diskonto		Discount rate
Naik 1%	(202.512.189)	Increase 1%
Turun 1%	239.416.774	Decrease 1%
Tingkat kenaikan gaji		Salary increment rate
Naik 1%	237.005.596	Increase 1%
Turun 1%	(204.270.131)	Decrease 1%

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

16. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (Lanjutan)

Analisa sensitivitas diatas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial dimana semua asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam prakteknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas liabilitas imbalan pasca-kerja atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama (*projected unit credit*) telah diterapkan seperti dalam perhitungan liabilitas imbalan pasca-kerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

**16. POST-EMPLOYMENT BENEFIT LIABILITIES
(Continued)**

The above sensitivity analysis is based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this is unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of employment benefit liabilities to significant actuarial assumptions, the same method (*projected unit credit*) has been applied when calculating the employment benefit liabilities recognized within the consolidated statement of financial position.

17. MODAL SAHAM

Komposisi pemegang saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

17. SHARE CAPITAL

The composition of shareholders as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

Nama pemegang saham/ Name of shareholders	Jumlah saham/ Number of shares	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Jumlah modal saham/ Number of share capital
PT Nusa Wijaya Propertindo	2.401.409.999	74,30%	240.140.999.900
Ibukota Development Ltd.	310.712.500	9,61%	31.071.250.000
Robert Soeharsono	1	0,00%	100
Masyarakat (dibawah 5%)/ Public (below 5%)	407.475.640	12,61%	40.747.564.000
Sub-jumlah	3.119.598.140	96,52%	311.959.814.000
Saham treasuri/ Treasury stock	112.524.500	3,48%	11.252.450.000
Saldo akhir/ Ending balance	3.232.122.640	100,00%	323.212.264.000

18. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Rincian perubahan tambahan modal disetor per 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

18. ADDITION PAID IN CAPITAL

Additional paid in capital as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

Harga saham			Share price
- Penawaran Umum Perdana	Rp1.200 x 642.250.000 saham/shares	770.700.000.000	- Initial Public Offering
- Penambahan Modal Tambahan Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu	Rp2.320 x 28.462.500 saham/ shares	66.033.000.000	- Non-Pre Emptive Rights
- Waran	Rp2.500 x 89 saham/ shares	345.000	- Warrants
Nilai nominal saham	Rp100 x 670.712.589	(67.071.259.000)	Nominal value
Agio saham - penawaran umum perdana	769.662.091.100	769.662.086.000	Share premium - initial public offering
Dikurangi: Biaya emisi saham		(8.812.175.816)	Less: Share issuance cost
Saham treasuri		(130.801.451.846)	Treasury shares
Nilai nominal - saham treasuri		11.252.450.000	Par value - treasury shares
Jumlah tambahan modal disetor		641.300.908.338	Total additional paid in capital

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**19. SELISIH PENJABARAN MATA UANG ASING
MODAL SAHAM**

Akun ini merupakan selisih antara nilai tukar antara tarif yang digunakan dalam Anggaran Dasar dan keputusan suku bunga aktual pada tanggal kapitalisasi valuta asing disetorkan oleh pemegang saham sebesar Rp 6.382.600.000.

**19. FOREIGN EXCHANGE DIFFERENCE OF SHARE
CAPITAL**

This account represents differences in exchange rate between the rate used in the Article of Association and the actual rate ruling on the date the foreign currency capital was paid by the shareholders amounting to Rp 6,382,600,000.

20. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

20. NONCONTROLLING INTEREST

2022					
Nilai tercatat awal/ <i>Beginning balance</i>	Perubahan kepemilikan entitas anak/ <i>The changes of ownership of subsidiaries</i>	Penambahan (pengurangan)/ <i>Addition (deduction)</i>	Nilai tercatat akhir/ <i>Ending balance</i>		
Hak kepentingan non pengendali atas aset bersih				Noncontrolling interest on net assets	
Kepemilikan langsung				Direct ownership	
PT Urban Jakarta Komersial	2.534.614	- (161.855)	2.372.759	PT Urban Jakarta Komersial	
PT Jakarta River City	969.304.253.596	- (518.115.515)	968.786.138.081	PT Jakarta River City	
Jumlah kepentingan non pengendali atas aset bersih	969.306.788.210	- (518.277.370)	968.788.510.840	Total noncontrolling interest on net assets	
2021					
Nilai tercatat awal/ <i>Beginning balance</i>	Perubahan kepemilikan entitas anak/ <i>The changes of ownership of subsidiaries</i>	Penambahan (pengurangan)/ <i>Addition (deduction)</i>	Nilai tercatat akhir/ <i>Ending balance</i>		
Hak kepentingan non pengendali atas aset bersih				Noncontrolling interest on net assets	
Kepemilikan langsung				Direct ownership	
PT Urban Jakarta Komersial	2.520.988	- 13.626	2.534.614	PT Urban Jakarta Komersial	
PT Jakarta River City	969.833.853.014	- (529.599.418)	969.304.253.596	PT Jakarta River City	
Jumlah kepentingan non pengendali atas aset bersih	969.836.374.002	- (529.585.792)	969.306.788.210	Total noncontrolling interest on net assets	

21. PENDAPATAN

Rincian penjualan adalah sebagai berikut:

21. REVENUES

The details of sales are as follows:

	2022	2021	
Apartemen	37.824.064.636	56.465.044.747	Apartment
Tanah	-	12.021.365.012	Land
Lain-lain	1.980.000.000	2.640.000.000	Others
Jumlah	39.804.064.636	71.126.409.759	Total

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

21. PENDAPATAN (Lanjutan)

Rincian penjualan berdasarkan pelanggan sebagai berikut:

	2022
Pihak berelasi (Catatan 26)	1.980.000.000
Pihak ketiga	37.824.064.636
Jumlah	39.804.064.636

Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 merupakan pendapatan atas penjualan apartemen dari Proyek Gateway Park sebesar Rp 37.824.064.636 dan Rp 56.465.044.747 dan pendapatan atas konsultasi manajemen kepada CPP dan NWP sebesar Rp 1.980.000.000 dan Rp 2.640.000.000.

Pendapatan atas tanah sebesar Rp 12.021.365.012 pada tahun 2021, merupakan ganti rugi atas pembebasan lahan pembangunan *Light Rail Transit* (LRT) Jabodetabek Seluas 687 M².

Perusahaan dan entitas anak mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat terjadi penyerahan real estat kepada pembeli (*at a point in time*). Penjualan 31 Desember 2022 dan 2021 merupakan penjualan atas unit apartemen yang telah diserahkan yaitu *tower Accordion* dan *Bandoneon* di proyek Gateway Park.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan melakukan penjualan apartemen dari Proyek Gateway Park yang menghasilkan lebih dari 10% dari total penjualan masing-masing sebesar Rp 37.824.064.636 dan Rp 56.465.044.747 atau sebesar 95,03% dan 79,39% dari total nilai pendapatan.

Tidak terdapat pengakuan penjualan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan penjualan yang telah ditetapkan oleh Perusahaan dan entitas anak.

21. REVENUES (Continued)

Details of revenue by customer are as follows:

	2022	2021	
Pihak berelasi (Catatan 26)	1.980.000.000	2.640.000.000	Related parties (Note 26)
Pihak ketiga	37.824.064.636	68.486.409.759	Third parties
Jumlah	39.804.064.636	71.126.409.759	Total

Revenues for the year ended December 31, 2022 and 2021 represents revenues from the sale of apartment from Gateway Park amounted Rp 37,824,064,636 and Rp 56,465,044,747 and represents revenues from management fees to CPP and NWP amounted Rp 1,980,000,000 and Rp 2,640,000,000.

Income from land amounting to Rp 12,021,365,012 in 2021, represents compensation for land acquisition for the construction of the Jabodetabek Light Rail Transit (LRT) covering an area of 687 M².

The Company and subsidiaries recognized revenue from the sale of real estate when the real estate is delivered to the buyer (*at a point in time*). Revenue at December 31, 2022 and 2021 represented sales of the apartment units that have been handed over, namely the *Accordion* and *Bandoneon* tower in Gateway Park project.

For the year ended December 31, 2022 and 2021, the Company conducted sales of apartment from Gateway Park that resulting more than 10% of total sales amounted to Rp 37,824,064,636 and Rp 56,465,044,747 or 95.03% and 79.39% of total revenue, respectively.

There are no sales recognition that do not fill up the sales recognition criteria set by the Company and subsidiaries.

22. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

	2022
Apartemen	30.449.590.487
Tanah	-
Lain-lain	-
Jumlah	30.449.590.487

Beban pokok pendapatan atas apartemen untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 merupakan hasil penjualan apartemen kawasan Gateway Park yang berlokasi di Jaticempaka, Jawa Barat.

22. COST OF REVENUE

Details of cost of revenue are as follows:

	2022	2021	
Apartemen	30.449.590.487	38.839.422.027	Apartment
Tanah	-	9.618.000.000	Land
Lain-lain	-	1.812.020.193	Others
Jumlah	30.449.590.487	50.269.442.220	Total

Cost of revenue of apartment for the year ended December 31, 2021 represented the cost of sale of Gateway Park Project apartment located in Jaticempaka, West Java.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

22. BEBAN POKOK PENDAPATAN (Lanjutan)

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, beban pokok penjualan apartemen dari Proyek Gateway Park yang menghasilkan lebih dari 10% dari total penjualan masing-masing sebesar Rp 30.449.590.487 dan Rp 38.839.422.027 atau sebesar 76,50% dan 54,61% dari total nilai pendapatan.

Beban pokok pendapatan atas tanah untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, merupakan hasil penjualan tanah yang berlokasi di Cikunir, Bekasi dengan luas tanah $\pm 687 \text{ m}^2$.

22. COST OF REVENUE (Continued)

For the year ended December 31, 2022 and 2021, the Company conducted cost of sales of apartment from Gateway Park that resulting more than 10% of total sales amounted to Rp 30,449,590,487 and Rp 38,839,422,027 or 76.50% and 54.61% of total revenue, respectively.

Cost of revenue of land for the year ended December 31, 2021, represented the cost of sale of land located in Cikunir, Bekasi with a land area of $\pm 687 \text{ m}^2$.

23. BEBAN PENJUALAN DAN PEMASARAN

Beban penjualan dan pemasaran untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, merupakan biaya yang dikeluarkan oleh Perusahaan dan entitas anak sehubungan dengan proses penjualan apartemen masing-masing sebesar Rp 737.573.518 dan Rp 2.211.697.566.

23. SELLING AND MARKETING EXPENSES

Selling and marketing expenses for the year ended December 31, 2022 and 2021, represented cost incurred by the Company and subsidiaries in connection with the sale of apartments amounted to Rp 737,573,518 and Rp 2,211,697,566, respectively.

24. BEBAN ADMINISTRASI DAN UMUM

24. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2022	2021	
Gaji dan tunjangan	18.887.227.794	16.105.966.135	Salaries and allowances
Beban penyusutan dan amortisa	3.309.858.567	2.727.089.800	Depreciation and amortisation expenses
Legal dan perijinan	2.173.894.838	1.991.874.611	Legal and permit
Sewa	1.730.185.878	3.520.754.203	Rental
Jasa profesional	944.998.937	1.490.136.046	Professional fee
Perlengkapan dan operasional kantor	775.122.463	2.153.347.567	Equipment and office operational
Jasa audit	515.000.000	320.000.000	Audit fee
Entertainment dan sumbangan	430.592.128	495.393.542	Entertainment and donations
Listrik, air, internet dan telpon	426.121.422	443.707.709	Electricity, water, internet and telephone
Imbalan kerja	360.504.885	725.480.136	Employee benefit
Perjalanan dinas	122.251.659	228.460.664	Travelling
Biaya tunjangan pajak	-	2.133.789.321	Tax allowance expense
Lain-lain	1.278.659.444	1.740.278.697	Others
Jumlah	30.954.418.015	34.076.278.431	Total

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

25. LABA PER SAHAM

25. EARNINGS PER SHARE

	2022	2021	
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada entitas induk	12.079.982.630	72.599.040.648	Income for the year attributable to owners of the parent
Rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar	3.232.122.640	3.232.122.640	Weighted average number of outstanding shares
Laba per saham dasar yang dapat diatribusikan kepada pemilik induk	3,74	22,46	Basic earnings per share attributable to owners of the parent
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada entitas induk	-	72.599.040.648	Income for the year attributable to owners of the parent
Rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar dan efek yang bersifat dilusi	-	3.738.922.499	Weighted average number of outstanding shares and another dilutive equity instrument
Laba per saham dilusian	-	19,42	Diluted earnings per share

26. INFORMASI MENGENAI PIHAK-PIHAK BERELASI

26. RELATED PARTIES INFORMATION

Sifat Hubungan Dengan Pihak-Pihak Berelasi

Dalam kegiatan usaha normal, Perusahaan dan entitas anak melakukan transaksi usaha dan keuangan dengan pihak-pihak berelasi tertentu. Sifat dari hubungan Perusahaan dan entitas anak dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Nature of Transactions with Related Parties

In the normal course of business, the Company and subsidiaries made business and financial transaction with certain related parties. The nature of the relationships of the Company and subsidiaries with its related parties are as follows:

Pihak-pihak berelasi/ Related parties	Sifat dari hubungan/ Nature of relationship	Sifat dari transaksi/ Nature of transactions
PT Nusa Wijaya Propertindo	Pemegang Saham/ Shareholders	Piutang usaha, piutang lain-lain dan pendapatan/ Trade receivables, other receivables and revenues
PT Ciptaruang Persada Property	Dibawah pengendalian yang sama/ Under common control	Piutang usaha, piutang lain-lain, pinjaman pihak berelasi, utang lain-lain dan pendapatan/ Trade receivables, other receivables, due from related party, other payables and revenues

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**26. INFORMASI MENGENAI PIHAK-PIHAK BERELASI
(Lanjutan)**

Saldo dengan Pihak-Pihak Berelasi

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

Piutang Usaha

	2022
PT Nusa Wijaya Propertindo	9.097.971.842
PT Ciptaruang Persada Property	-
Jumlah	9.097.971.842
Persentase dari total aset	0,21%

Piutang Lain-Lain

	2022
PT Ciptaruang Persada Property	28.882.426.649
PT Nusa Wijaya Propertindo	4.432.787.791
Jumlah	33.315.214.440
Persentase dari total aset	0,78%

Pinjaman Pihak Berelasi

	2022
PT Ciptaruang Persada Property	182.478.000.000
Persentase dari total aset	4,27%

Perusahaan memberikan pinjaman pihak berelasi kepada PT Ciptaruang Persada Property ("CPP") sesuai dengan perjanjian pinjaman tanggal 20 Juli 2019.

Pinjaman yang diberikan sebesar Rp 62.478.000.000 dengan suku bunga 7% per tahun jangka waktu 5 tahun. Pinjaman tersebut ditujukan untuk modal kerja CPP. Pada tahun 2021, Perusahaan memberikan tambahan pinjaman sebesar Rp 120.000.000.000.

Transaksi tersebut telah mendapatkan opini kewajaran berdasarkan laporan KJPP No. 00036/2.0142-00/BS/03/0089/II/VII/2019 tertanggal 23 Juli 2019 yang diterbitkan oleh KJPP Desmar, Ferdinand, Hentriawan dan rekan.

26. RELATED PARTIES INFORMATION (Continued)

Balances with Related Parties

The details of the balance of transactions with related parties are as follows:

Trade Receivables

<u>2021</u>	
10.600.381.201	<i>PT Nusa Wijaya Propertindo</i>
1.938.000.000	<i>PT Ciptaruang Persada Property</i>
<u>12.538.381.201</u>	Total
0,31%	<i>Percentage to total assets</i>

Other Receivables

2021	
-	PT Ciptaruang Persada Property
-	PT Nusa Wijaya Propertindo
-	Total
0,00%	Percentage to total assets

Due From Related Party

2021	
182.478.000.000	<i>PT Ciptaruang Persada Property</i>
4,50%	<i>Percentage to total assets</i>

The company provided related party loan to PT Ciptaruang Persada Property ("CPP") under loan agreement dated July 20, 2019.

The loan amounted Rp 62,478,000,000 with interest rate of 7% per annum for 5 years period. The loan provided to CPP is for working capital purpose. In 2021, the Company has increase the loan amounted Rp 120,000,000,000.

This transaction has obtained fairness opinion based on KJPP report No. 00036/2.0142- 00/BS/03/0089/II/VII/2019 dated July 23, 2019 issued by KJPP Desmar, Ferdinand, Hentriawan and partner.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**26. INFORMASI MENGENAI PIHAK-PIHAK BERELASI
(Lanjutan)**

Saldo dengan Pihak-Pihak Berelasi (Lanjutan)

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

Utang Lain-Lain

	2022
PT Ciptaruang Persada Property	306.198.380.000
Persentase dari total liabilitas	13,65%

Per tanggal 31 Desember 2021, utang lain-lain merupakan utang atas pembelian cession berdasarkan Perjanjian Pembelian Piutang Bersyarat tanggal 23 Juni 2020 serta addendum pada tanggal 5 Desember 2020 sebesar Rp 50.000.000.000.

Berdasarkan Akta Cession No. 76 tanggal 29 Desember 2021 yang dibuat di hadapan H. Ade Ardiansyah, S.H. M.Kn., Notaris di Bekasi antara Perusahaan dengan PT Ciptaruang Persada Property, Perusahaan membeli piutang senilai Rp 336.198.380.000 atas piutang sebesar Rp 492.664.250.000 yang harus dibayarkan oleh PT Wijaya Karya Realty.

Pendapatan

	2022
PT Nusa Wijaya Propertindo	990.000.000
PT Ciptaruang Persada Property	990.000.000
Jumlah	1.980.000.000
Persentase dari total pendapatan	4,97%

26. RELATED PARTIES INFORMATION (Continued)

Balances with Related Parties (Continued)

The details of the balance of transactions with related parties are as follows: (Continued)

Other Payables

	2021
PT Ciptaruang Persada Property	336.198.380.000
Persentase dari total liabilitas	16,49%

As of December 31, 2021, other payables represent payables for the purchase of cession payable based on Receivables Conditional Sale and Purchase Agreement dated June 23, 2020 and was addendum on December 5, 2020 amounted Rp 50,000,000,000.

Based on Cession Deed No. 76 dated December 29, 2021 by H. Ade Ardiansyah, S.H. M.Kn., Notary in Bekasi between the Company and PT Ciptaruang Persada Property that the Company purchased receivables amounted to Rp 336,198,380,000 for receivables amounted to Rp 492,664,250,000 which must be paid by PT Wijaya Karya Realty.

Revenues

	2021
PT Nusa Wijaya Propertindo	1.320.000.000
PT Ciptaruang Persada Property	1.320.000.000
Jumlah	2.640.000.000
Persentase dari total pendapatan	3,71%

27. SEGMENT OPERASI

Informasi segmen usaha Perusahaan dan entitas anak adalah sebagai berikut:

27. OPERATING SEGMENT

Segment information of the Company and subsidiaries are as follows:

	2022				
	Apartemen/ Apartment	Tanah/ Land	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	37.824.064.636	-	1.980.000.000	39.804.064.636	Revenue
Beban pokok pendapatan	(30.449.590.487)	-	-	(30.449.590.487)	Cost of revenue
Laba bruto	7.374.474.149	-	1.980.000.000	9.354.474.149	Gross profit

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

27. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)

Informasi segmen usaha Perusahaan dan entitas anak
adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

27. OPERATING SEGMENT (Continued)

Segment information of the Company and subsidiaries
are as follows: (Continued)

2022					
	Apartemen/ Apartment	Tanah/ Land	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Laba bruto	7.374.474.149	-	1.980.000.000	9.354.474.149	Gross profit
Beban penjualan dan pemasaran	(737.573.518)	-	-	(737.573.518)	Sales and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	(30.954.418.015)	-	-	(30.954.418.015)	General and administrative expenses
Pajak penghasilan final	(987.137.630)	-	-	(987.137.630)	Final tax
Pendapatan lain-lain- Bersih	(10.409.735.756)	-	58.803.103.844	48.393.368.088	Other income - Net
Laba bersih	(35.714.390.770)	-	60.783.103.844	25.068.713.074	Net income
Jumlah aset segmen	3.768.720.159.058	-	501.086.036.000	4.269.806.195.058	Total segment assets
Jumlah liabilitas segmen	2.243.809.623.642	-	-	2.243.809.623.642	Total segment liabilities
2021					
	Apartemen/ Apartment	Tanah/ Land	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	56.465.044.747	12.021.365.012	2.640.000.000	71.126.409.759	Revenue
Beban pokok pendapatan	(38.839.422.027)	(9.618.000.000)	(1.812.020.193)	(50.269.442.220)	Cost of revenue
Laba bruto	17.625.622.720	2.403.365.012	827.979.807	20.856.967.539	Gross profit
Beban penjualan dan pemasaran	(2.211.697.566)	-	-	(2.211.697.566)	Sales and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	(34.076.278.431)	-	-	(34.076.278.431)	General and administrative expenses
Pajak penghasilan final	(1.613.261.858)	-	-	(1.613.261.858)	Final tax
Pendapatan lain-lain- Bersih	108.574.850.368	-	-	108.574.850.368	Other income - Net
Laba bersih	88.299.235.233	2.403.365.012	827.979.807	91.530.580.052	Net income
Jumlah aset segmen	3.548.973.311.464	-	504.250.461.000	4.053.223.772.464	Total segment assets
Jumlah liabilitas segmen	2.038.788.906.308	-	-	2.038.788.906.308	Total segment liabilities

28. PERJANJIAN PENTING, PERIKATAN DAN KONTINJENSI

- a. Proyek Gateway Park didirikan atas perjanjian kerjasama antara PT Adhi Persada Gedung (ADHI) dan NWP didasarkan pada akta No. 2 tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., dengan nama pelaksana "ADHI-NWP Kerjasama".

28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

- a. The Gateway Park project was established under a cooperation agreement between PT Adhi Persada Gedung (ADHI) and NWP are based on notarial deed No. 2 dated March 2, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., under the name of "ADHI-NWP Kerjasama" executor.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

28. PERJANJIAN PENTING, PERIKATAN DAN KONTINJENSI (Lanjutan)

- a. Proyek Gateway Park didirikan atas perjanjian kerjasama antara ADHI dan NWP didasarkan pada akta No. 2 tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., dengan nama pelaksana "ADHI-NWP Kerjasama". (Lanjutan)

Berdasarkan addendum yang didasarkan pada akta No. 2 tanggal 7 Juni 2017 dari Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., mengenai penunjukan Perusahaan sebagai pengganti dalam perjanjian kerjasama dengan ADHI. Semua tanggungjawab dan konsekuensi yang semula menjadi tanggungjawab NWP berubah menjadi tanggungjawab Perusahaan. Para pihak menyepakati ketentuan perjanjian kerjasama sebagai berikut:

- Para pihak secara bersama-sama memiliki secara sah dan mempunyai hak atas tanah objek kerjasama dengan porsi kepemilikan objek kerjasama masing - masing sebesar 50% dan hal tersebut merupakan penyertaan dari masing-masing pihak dalam pelaksanaan kerjasama ini.
- Para pihak sepakat jika dalam proses pelaksanaan pembangunan, perolehan perizinan, pengembangan pemasaran dan pengelolaan dalam kerjasama ini diperlukan biaya/dana tambahan maka akan diproporsikan masing-masing sebesar 50% sesuai dengan *business plan* yang disepakati dalam akta tersebut dan di *review* secara berkala.
- Apabila salah satu pihak tidak melakukan penyertaan, maka porsi *profit sharing*-nya akan berkurang secara proporsional.
- Keuntungan yang dihasilkan kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema *profit* dan *loss sharing* yang bersifat *floating* dengan ADHI mendapatkan 60% dan Perusahaan mendapatkan 40%.

28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (Continued)

- a. The Gateway Park project was established under a cooperation agreement between ADHI and NWP are based on notarial deed No. 2 dated March 2, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., under the name of "ADHI-NWP Kerjasama" executor. (Continued)

Based on the addendum of notarial deed No. 2 dated June 7, 2017 by Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., regarding the appointment of Company as a substitute in the cooperation agreement with ADHI. All responsibilities and consequences that were originally the responsibility of NWP turned into the responsibility of Company. The parties agreed to the terms of the cooperation agreement as follows:

- The parties jointly own legally and have the right to land the object of cooperation with the ownership portion of the respective object of cooperation amounting to 50% and this is the participation of each party in the implementation of this collaboration.
- The parties agree that in the process of development, obtaining permit, developing marketing and management in this collaboration requires additional costs/funds, which will be divided proportionally 50% each based on agreed business plan in the deed and will be reviewed periodically.
- If one of the parties does not make a deposit, the portion of the profit sharing will be decrease proportionally.
- The profit generated by the cooperation distributed to the parties is determined by the floating profit and loss sharing scheme with ADHI get 60% and Company earn 40%.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

28. PERJANJIAN PENTING, PERIKATAN DAN KONTINJENSI (Lanjutan)

- b. Proyek Urban Signature Ciracas didirikan atas akta perjanjian kerjasama antara PT Adhi Persada Gedung (ADHI) dan Perusahaan didasarkan pada akta No. 10 tanggal 23 Desember 2016 yang dari Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., untuk mengembangkan tanah milik pihak pertama, Perusahaan yang terletak di Jl. Penganten Ali, Ciracas, Jakarta Timur kepada pihak kedua, ADHI dengan total luas tanah sebesar 62.239 m2 dan dengan total harga senilai Rp 161.821.400.000. Para pihak menyepakati ketentuan perjanjian kerjasama sebagai berikut:
- Bahwa untuk kepentingan perjanjian yang mensyaratkan kepemilikan penuh atas tanah objek kerjasama yang tidak bisa dilakukan ADHI-Perusahaan Kerjasama sebagai entitas non badan hukum, maka para pihak sepakat tanah objek kerjasama disertifikatkan dan dibalik nama ke atas nama ADHI dengan tetap memperhatikan/mengakui penyertaan Perusahaan sebesar 50% dari nilai tanah obyek kerjasama.
 - Kerjasama sepakat bahwa ADHI akan memiliki tanah milik UJP dengan pembayaran sebesar 50% dari nilai tanah atau senilai Rp 80.910.700.000 yang selanjutnya menjadi penyertaan ADHI di dalam kerjasama dan sisanya senilai Rp 80.910.700.000 merupakan penyertaan UJP dalam kerjasama.
 - ADHI akan melaksanakan pembayaran sebesar 50% atau senilai Rp 80.910.700.000 diatas kepada UJP melalui penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
 - Para pihak secara bersama-sama memiliki secara sah dan mempunyai hak atas tanah objek kerjasama dengan porsi kepemilikan objek kerjasama masing - masing sebesar 50%.
 - Para pihak sepakat apabila dalam proses pelaksanaan pembangunan, perolehan perizinan, pengembangan pemasaran dan pengelolaan dalam kerjasama ini diperlukan biaya/dana tambahan maka akan diporsorsikan masing-masing sebesar 50% sesuai dengan *business plan* yang disepakati dalam akta tersebut dan di *review* secara berkala.
 - Apabila salah satu pihak tidak melakukan penyeteroran, maka porsi *profit sharing*-nya akan berkurang secara proporsional.
 - Keuntungan yang dihasilkan kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema *profit* dan *loss sharing*, yang bersifat *Floating* dengan ADHI mendapatkan 60% dan Perusahaan mendapatkan 40%.

28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (Continued)

- b. The Urban Signature Ciracas project was established under a cooperation agreement between PT Adhi Persada Gedung (ADHI) and Company based on notarial deed No. 10 dated December 23, 2016 by Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., to develop first-owned land, Company located on Jl. Penganten Ali, Ciracas, East Jakarta to the second party, ADHI with a total land area of 62,239 m2 and with a total price of Rp 161,821,400,000. The parties agreed to the terms of the cooperation agreement as follows:
- For the purposes of the agreement, requiring full ownership of the land of cooperation that cannot be carried out by ADHI-Company Cooperation as a non-legal entity, the parties agree the land of the cooperation object is signed and change the name of ownership to ADHI while still considering/ acknowledging the Company participation of 50 % of the land value of the object of cooperation.
 - The agreement was agreed that ADHI would own UJP's land with payment of 50% of the land value or Rp 80,910,700,000 which would later become ADHI investment in the cooperation and the remaining Rp 80,910,700,000 represents the participation of UJP in cooperation.
 - ADHI will make a payment of 50% or Rp 80,910,700,000 to UJP through the signing of the Sale and Purchase Agreement.
 - The parties togetherly legally own and have a 50% share of each other's cooperation.
 - For the development process, licenses and other development in this field, the JO will require additional cost, it will be divided proportionally 50% each based on agreed business plan in the deed and will be reviewed periodically.
 - If one of the parties does not make a deposit, the portion of the profit sharing will be decrease proportionally.
 - The profit generated by the cooperation distributed to the parties is determined by profit and loss sharing scheme, which is Floating with ADHI get 60% and Company get 40%.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

28. PERJANJIAN PENTING, PERIKATAN DAN KONTINJENSI (Lanjutan)

- c. Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 2 Oktober 2017, No. 001/SPK/TOD1-GWP/PROD/X/2017 untuk pekerjaan Pondasi, Struktur, Arsitektur dan MEP Bangunan Ruko Proyek Gateway Park Jatibening Baru, Kota Bekasi dengan nilai kontrak Rp 24.261.206.896.
- d. Addendum I Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 1 Mei 2018, No. 002-ADD/SPK/TOD1-GWP/PROD/V/2018 untuk pekerjaan Pondasi dan Struktur Bangunan Apartemen Lot 01 Proyek Gateway Park Jatibening Baru - Kota Bekasi dengan nilai kontrak Rp 97.881.282.935.
- e. Addendum Perjanjian Kerjasama berdasarkan Akta No. 22 tanggal 30 Juli 2018 mengenai Perjanjian Novasi No. 112-1/047/VII/2018 yang dibuat dan ditandatangani tanggal 2 Juli 2018 antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk, PT Adhi Commuter Properti (ACP) dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk (UJP) mengenai ACP menggantikan kedudukan ADHI dalam Perjanjian Kerjasama antara UJP dengan ADHI.
- f. Surat Perjanjian Pemborong antara KSO PT Adhi Commuter Properti dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 1 Juli 2019, No. 005/SPK/ACP-GWP/PROD/VII/2019 untuk pekerjaan Pondasi Borepile dan Soldier Pile Mall, Sub Struktur Mall dan Up Struktur 23-25 area lobby, parkir proyek Gateway Park Jatibening Baru - Kota Bekasi dengan nilai kontrak Rp 37.495.850.000.
- g. Surat Perjanjian Pemborong antara KSO PT Adhi Commuter Properti dan PT Urban Jakarta Propertindo, Tbk dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 25 September 2019, No. 006/SPK/ACP-GWP/PROD/IX/2019 untuk persiapan, prasarana dan penunjang apartemen Lot. 01 - Tahap I Proyek Gateway Park Jatibening Baru - Kota Bekasi dengan nilai kontrak Rp 11.012.000.000.
- h. Surat Perjanjian Pemborongan antara KSO PT Adhi Commuter Properti dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 25 September 2019, No. 007/SPK/ACP-GWP/PROD/IX/2019 untuk Persiapan, Prasarana dan Penunjang Bangunan Mall - Tahap I Proyek Gateway Park Jatibening Baru - Kota Bekasi dengan nilai kontrak Rp 9.900.000.000.

28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (Continued)

- c. Letter of Agreement with PT Adhi Persada Gedung dated October 2, 2017, No.001/SPK/TOD1-GWP/PROD/X/2017 for the work of Foundation, Structure, Architecture and MEP Building for Commercial Gateway Park Project Jatibening Baru, Kota Bekasi with a contract value of Rp 24,261,206,896.
- d. Addendum I Letter of Agreement with PT Adhi Persada Gedung dated May 1, 2018, No. 002-ADD/SPK/ TOD1-GWP/PROD/V/2018 for the work of the Foundation and Apartment Building Structure Lot 01 of the Gateway Park Jatibening Baru Project - Kota Bekasi with a contract value amounted Rp 97,881,282,935.
- e. Cooperation Agreement Addendum based on deed No. 222 dated July 30,2018 related to Novation Agreement No. 112-1/047/VII/2018 prepared and signed at July 2, 2018 between PT Adhi Karya (Persero) Tbk, PT Adhi Commuter Properti (ACP) and PT Urban Jakarta Propertindo Tbk (UJP) regarding ACP replaced ADHI in Cooperation Agreement between UJP and ADHI.
- f. Letter of Agreement between KSO PT Adhi Commuter Properti and PT Urban Jakarta Propertindo Tbk with PT Adhi Persada Gedung dated July 1, 2019, No. 005/SPK/ACP-GWP/PROD/VII/2019 for foundation Borepile and Soldier Pile Mall, Mall Sub Structure and Up Structure as 23-25 lobby area, project parking Gateway Park Jatibening Baru - Kota Bekasi, with contract value amounted Rp 37,495,850,000.
- g. Letter of Agreement between KSO PT Adhi Commuter Properti and PT Urban Jakarta Propertindo Tbk with PT Adhi Persada Gedung dated September 25, 2019, No. 006/SPK/ACP-GWP/PROD/IX/2019 for preparation, infrastructure and apartment support Lot. 01 - Tahap I, Gateway Park project Jatibening Baru - Kota Bekasi, with contract value amounted Rp 11,012,000,000.
- h. Letter of Agreement between KSO PT Adhi Commuter Properti and PT Urban Jakarta Propertindo Tbk with PT Adhi Persada Gedung dated September 25, 2019, No. 007/SPK/ACP-GWP/PROD/IX/2019 for preparation, infrastructure and mall support - Tahap I, Gateway Park project Jatibening Baru - Kota Bekasi, with contract value amounted Rp 9,900,000,000.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

28. PERJANJIAN PENTING, PERIKATAN DAN KONTINJENSI (Lanjutan)

- i. Addendum I Surat Perjanjian Pemborong antara KSO PT Adhi Commuter Properti dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 30 September 2019, No. 005-1/SPK/ACP-GWP/PROD/IX/2019 untuk pekerjaan pondasi dan struktur bangunan mall Proyek Gateway Park Jatibening Baru - Kota Bekasi dengan nilai kontrak Rp 99.795.831.000.
- j. Addendum I Surat Perjanjian Pemborong antara KSO PT Adhi Commuter Properti dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 9 Desember 2019, No. 004-1/SPK/TOD1-GWP/PROD/XII/2019 untuk Pekerjaan Sistem Elektronik dan instalasi genset Apartemen Lot.01, Proyek Gateway Park Jatibening Baru - Kota Bekasi dengan nilai kontrak Rp 45.881.000.000.
- k. Addendum II Surat Perjanjian Pemborong antara KSO PT Adhi Commuter Properti dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 24 Agustus 2020, No. 004/SPK/KSOACP-UJP-GWP/PROD-ADDII/VIII/2020 untuk Pekerjaan Sistem MEP Apartemen Lot. 01 Proyek Gateway Park Jatibening Baru - Kota Bekasi dengan nilai kontrak Rp 47.061.910.000.
- l. Addendum IV Surat Perjanjian Pemborong antara KSO PT Adhi Commuter Properti dan PT Urban Jakarta Propertindo dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 17 Juni 2021, No. 002-2/SPK/KSOACP-UJP-GWP/PROD-ADDIV/IV/2021 untuk pekerjaan pondasi dan struktur bangunan Apartemen Lot. 01 Proyek Gateway Park Jatibening Baru - Kota Bekasi dengan nilai kontrak Rp 99.461.311.664.
- m. Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 22 November 2017, Nomor 1508/SPK/TOD-XI/2017 untuk pekerjaan Jasa Konstruksi Struktur Proyek Urban Signature Ciracas, Jakarta Timur dengan nilai kontrak Rp 100.000.000.000.
- n. Addendum I Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 9 Juli 2018, Nomor 023/USC-VII/2018 untuk pekerjaan jasa konstruksi struktur proyek Urban Signature Ciracas, Jakarta Timur dengan nilai kontrak Rp 100.000.000.000 dengan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai dengan 28 Februari 2020.

28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (Continued)

- i. Addendum I Letter of Agreement between KSO PT Adhi Commuter Properti and PT Urban Jakarta Propertindo Tbk with PT Adhi Persada Gedung dated September 30, 2019, No. 005-1/SPK/ACP-GWP/PROD/IX/2019 for foundation and mall building structure, Gateway Park project Jatibening Baru - Kota Bekasi, with contract value amounted Rp 99,795,831,000.
- j. Addendum I Letter of Agreement between KSO PT Adhi Commuter Properti and PT Urban Jakarta Propertindo Tbk with PT Adhi Persada Gedung dated Desember 9, 2019, No. 004-1/SPK/TOD-GWP/PROD/XII/2019 for electronic system and genset installation of Apartment Lot.1, Gateway Park project Jatibening Baru - Kota Bekasi, with contract value amounted Rp 45,881,000,000.
- k. Addendum II Letter of Agreement between KSO PT Adhi Commuter Properti and PT Urban Jakarta Propertindo Tbk with PT Adhi Persada Gedung dated August 24, 2020, No. 004/SPK/KSOACP-UJP-GWP/PROD-ADDII/VIII/2020 for MEP system Apartment Lot.1, Gateway Park project Jatibening Baru - Kota Bekasi, with contract value amounted Rp 47,061,910,000.
- l. Addendum IV Letter of Agreement between KSO PT Adhi Commuter Properti and PT Urban Jakarta Propertindo Tbk with PT Adhi Persada Gedung dated June 17, 2021, No. 002-2/SPK/KSOACP-UJP-GWP/PROD-ADDIV/IV/2021 for foundation and apartment building structure, Gateway Park project Jatibening Baru - Kota Bekasi, with contract value amounted Rp 99,461,311,664.
- m. Letter of Agreement PT Adhi Persada Gedung dated November 22, 2017, No. 1508/SPK/TOD-XI/2017 for structural construction services of Urban Signature Ciracas Project, Jakarta Timur with contract value amounted Rp 100,000,000,000.
- n. Addendum I Letter of Agreement PT Adhi Persada Gedung dated July 9, 2018, No. 023-2/USC-VII/2018 for structural construction services of Urban Signature Ciracas Project, Jakarta Timur with contract value amounted Rp 100,000,000,000 with a period of work implementation up to February 28, 2020.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

28. PERJANJIAN PENTING, PERIKATAN DAN KONTINJENSI (Lanjutan)

- o. Addendum II Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 4 Februari 2019, Nomor 004/SPK/US-II/2019 untuk pekerjaan jasa konstruksi struktur Proyek Urban Signature Ciracas, Jakarta Timur dengan nilai kontrak Rp 103.841.000.000.
- p. Addendum III Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 15 Juli 2019 Nomor 098/SPK/US-VII/2019 untuk pekerjaan jasa konstruk struktur Proyek Urban Signature Ciracas, Jakarta Timur dengan nilai kontrak Rp 241.959.488.000 dengan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai dengan 25 Mei 2021.
- q. Addendum IV Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 2 Desember 2019, Nomor 115/SPK/US-XII/2019 untuk pekerjaan jasa konstruksi struktur Proyek Urban Signature Ciracas, Jakarta Timur dengan nilai kontrak Rp 492.709.409.000 dengan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai dengan 11 November 2021.
- r. Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Umum Pemesanan Komersial Area Kawasan Urban Signature Nomor 028/SSKK/US-XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 antara PT Adhi Commuter Properti QQ PT Urban Jakarta Propertindo Tbk., dengan PT Urban Jakarta Properindo Tbk, tentang penerimaan pesanan komersial area dengan nilai total sebesar Rp 127.005.472.000.
- s. Addendum I Perjanjian Kerja (kontrak) untuk pekerjaan jalan row 20 dan drainase Proyek Urban Signature Ciracas, Pemborongan dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk, Departement infrastruktur I tanggal 07 Juni 2021, Nomor 013/ACP-UJP-USC-SPK/VI/2021 untuk pekerjaan jasa konstruksi struktur Proyek Urban Signature Ciracas, Jakarta Timur dengan nilai kontrak Rp 16.323.978.000.
- t. Addendum V Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 4 November 2021, Nomor 028-2/ACP-USC-SPK/XI/2021 untuk pekerjaan Jasa Konstruksi Struktur, Arsitek & MEP Podium dan Tower I (Tower Azure) Proyek LRT City Urban Signature Ciracas, Jakarta Timur dengan nilai kontrak Rp 473.365.657.000 dengan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai dengan 31 Desember 2022.

28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (Continued)

- o. Addendum II Letter of Agreement PT Adhi Persada Gedung dated February 4, 2019, No. 004/SPK/US-II/2019 for structural construction services of Urban Signature Ciracas Project, Jakarta Timur with contract value amounted Rp 103,841,000,000.
- p. Addendum III Letter of Agreement PT Adhi Persada Gedung dated July 15, 2019, No. 098/SPK/US-VII/2019 for structural construction services of Urban Signature Ciracas Project, Jakarta Timur with contract value amounted Rp 241,959,488,000 with a period of work implementation up to May 25, 2021.
- q. Addendum IV Letter of Agreement PT Adhi Persada Gedung dated December 2, 2019, No. 115/SPK/US-XII/2019 for structural construction services of Urban Signature Ciracas Project, Jakarta Timur with contract value amounted Rp 492,709,409,000 with a period of work implementation up to November 11, 2021.
- r. Terms and conditions for ordering commercial area Urban Signature area No. 028/SSKK/US-XII/2018 dated Desember 12, 2018 between PT Adhi Commuter Properti QQ PT Urban Jakarta Propertindo Tbk with PT Urban Jakarta Propertindo Tbk, regarding acceptance area commercial orders with a total value amounted Rp 127,005,472,000.
- s. Addendum I Letter of Agreement for the work of road and drainage for the Urban Signature Ciracas Project, contracting with PT Adhi Karya (Persero) Tbk, Department of infrastructure I dated June 7, 2021, No. 013/ACP-UJO-USC-SPK/VI/2021 for structural construction services of Urban Signature Ciracas Project, Jakarta Timur with contract value amounted Rp 16,323,978,000.
- t. Addendum V Letter of Agreement with PT Adhi Persada Gedung dated November 4, 2021, No 028-2/ACP-USC-SPK/XI/2021 for Structural Construction Services, Architects & MEP Podium and Tower I (Tower Azure) LRT City Urban Signature Ciracas Project, East Jakarta with a contract value amounted Rp 473,365,657,000 with a term of execution of up to December 31, 2022.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

28. PERJANJIAN PENTING, PERIKATAN DAN KONTINJENSI (Lanjutan)

- u. Surat Perintah Mulai Kerja PT Adhi Persada Gedung perihal pekerjaan jasa kontruksi Proyek Urban Signature meliputi Pekerjaan Preliminary dan Pekerjaan Struktur No.1465/TOD-XI/2017 tanggal 15 November 2017 dengan nilai kontrak Rp 110.000.000.000.
- v. Pada tanggal 12 Desember 2018, Perusahaan menandatangani syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum pemesanan komersial area kawasan Gateway Park No.002/SSKK/GWP-XII/2018 dengan total nilai sebesar Rp 344.735.600.000.
- w. Pada tanggal 23 Juni 2020, Perusahaan telah menandatangani Perjanjian Pembelian Piutang Bersyarat dengan PT Ciptaruang Persada Property (CPP) mengenai pembelian hak tagih senilai Rp 412.919.925.000 dan hak menerima biaya pembebasan lahan.
- x. Addendum I Perjanjian Pembelian Piutang Bersyarat dengan PT Ciptaruang Persada Property (CPP) mengenai pembelian hak tagih senilai Rp 412.919.925.000 dan hak menerima biaya pembebasan lahan tanggal 5 Desember 2020.
- y. Berdasarkan Akta Cessie No. 76 tanggal 29 Desember 2021 dari H. Ade Ardiansyah, S.H. M.Kn., Notaris di Bekasi antara Perusahaan dengan PT Ciptaruang Persada Property bahwa Perusahaan membeli piutang senilai Rp 336.198.380.000 atas piutang sebesar Rp 492.664.250.000 yang harus dibayarkan oleh PT Wijaya Karya Realty.
- z. Berdasarkan perjanjian biaya perantara atas transaksi tanah MT Haryono pada tanggal 5 Mei 2021 antara Perusahaan dan PT Wijaya Karya Realty, bahwa Perusahaan berhak atas biaya perantara.

28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (Continued)

- u. The Starting Work Order of PT Adhi Persada Gedung regarding the work of the Urban Signature Project construction services includes Preliminary and Structural No. 1465/TOD-XI/2017 dated November 15, 2017 with a contract value of Rp 110,000,000,000.
- v. On December 12, 2018, the Company signed a general terms and conditions No.002/SSKK/GWP-XII/2018 regarding purchase order of Gateway Park commercial area with total value Rp 344,735,600,000.
- w. On June 23, 2020, the Company signed a Receivables Conditional Sale and Purchase Agreement with PT Ciptaruang Persada Property (CPP) regarding the purchase of collection right amounted to Rp 412,919,925,000 and the right upon receipt of land acquisition.
- x. Addendum I Receivables Conditional Sale and Purchase Agreement with PT Ciptaruang Persada Property (CPP) regarding the purchase of collection right amounted to Rp 412,919,925,000 and the right upon receipt of land acquisition dated December 5, 2020.
- y. Based on Cessie Deed No. 76 dated December 29, 2021 by H. Ade Ardiansyah, S.H. M.Kn., Notary in Bekasi between the Company and PT Ciptaruang Persada Property that the Company purchased receivables amounted to Rp 336,198,380,000 for receivables amounted to Rp 492,664,250,000 which must be paid by PT Wijaya Karya Realty.
- z. Based on the agreement of brokerage fee for the MT Haryono land transaction dated May 5, 2021 between the Company and PT Wijaya Karya Realty, that the Company is entitled to brokerage fees.

29. ASET MONETER DALAM MATA UANG ASING

29. MONETARY ASSETS DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCY

	31 Desember 2022/ December 31, 2022		31 Desember 2021/ December 31, 2021		
	Mata uang asing/ Foreign currency	Setara/ Equivalent	Mata uang asing/ Foreign currency	Setara/ Equivalent	
A s e t					A s s e t s
Dolar Amerika Serikat					United States Dollar
Kas dan setara kas	21.941,20	345.157.017	22.114,52	315.552.242	Cash and cash equivalents
Dolar Singapura					Singapore Dollar
Kas dan setara kas	100.000,00	1.165.908.000	-	-	Cash and cash equivalents
Aset bersih		<u>1.511.065.017</u>		<u>315.552.242</u>	Net assets

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

30. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Mengingat bahwa penerapan praktik manajemen risiko yang baik dapat mendukung kinerja Perusahaan dan entitas anak, maka manajemen risiko selalu menjadi elemen pendukung penting bagi Perusahaan dan entitas anak dalam menjalankan usahanya. Sasaran dan tujuan utama dari diterapkannya praktik manajemen risiko di Perusahaan dan entitas anak adalah untuk menjaga dan melindungi Perusahaan dan entitas anak melalui pengelolaan risiko kerugian yang mungkin timbul dari berbagai aktivitasnya serta menjaga tingkat risiko agar sesuai dengan arahan yang sudah ditetapkan oleh manajemen Perusahaan dan entitas anak.

Perusahaan dan entitas anak memiliki eksposur terhadap risiko-risiko atas instrumen keuangan seperti: risiko mata uang, risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko permodalan.

a. Risiko Mata Uang

Perusahaan dan entitas anak terekspos risiko nilai tukar mata uang asing yang terutama timbul dari aset dan liabilitas moneter yang diakui dalam mata uang yang berbeda dengan mata uang fungsional Perusahaan dan entitas anak. Perusahaan dan entitas anak memonitor secara ketat fluktuasi dari nilai tukar mata uang asing, sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Perusahaan dan entitas anak pada waktu yang tepat. Manajemen menganggap tidak perlu untuk melakukan transaksi *forward/ swap* mata uang asing saat ini.

Aset moneter bersih dalam mata uang asing disajikan pada Catatan 29.

b. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko di mana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi liabilitasnya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan.

Bank dan deposito ditempatkan pada lembaga keuangan yang teratur dan bereputasi. Eksposur maksimal atas risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat dari setiap jenis aset keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Considering that good risk management practice implementation could better support the performance of the Company and subsidiaries, hence, the risk management would always be an important supporting element for the Company and subsidiaries in operate its business. The target and main purpose of the implementation of risk management practices in the Company and subsidiaries is to maintain and protect the Company and subsidiaries through managing the risk of losses, which might arise from its various activities as well as maintaining risk level in order to match with the direction already established by the management of the Company and subsidiaries.

The Company and subsidiaries has exposure to the following risk from financial instruments, such as: currency risk, credit risk, liquidity risk and capital risk.

a. Currency Risk

The Company and subsidiaries is exposed to foreign exchange risk primarily arise from recognized monetary assets and liabilities that are denominated in a currency that is not the Company and subsidiaries functional currency. The Company and subsidiaries closely monitors the foreign exchange rate fluctuation and market expectation so it can take necessary actions benefits to the Company and subsidiaries in due time. The management currently considers no need to make any forward/ swaps currency transaction.

Net monetary assets denominated in foreign currencies are disclosed in Note 29.

b. Credit Risk

Credit risk is the risk where one of the parties on a financial instrument will fail to meet its obligations, leading to a financial loss.

Banks and time deposits are placed in financial institutions which are regulated and reputable. The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each class of financial assets in the consolidated statement of financial position.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

30. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko Kredit (Lanjutan)

Manajemen yakin terhadap kemampuan untuk mengendalikan dan menjaga eksposur risiko kredit pada tingkat yang minimal. Eksposur maksimum risiko kredit pada tanggal pelaporan adalah sebagai berikut:

		Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired				
	Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 - 12 bulan/ months	Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year	Jumlah/ T o t a l	
31 Desember 2022						December 31, 2022
Biaya diamortisasi						Amortized cost
						Cash and cash
Kas dan setara kas	160.189.801.080	-	-	-	160.189.801.080	equivalents
Piutang usaha	-	-	12.196.216.704	-	12.196.216.704	Trade receivables
Piutang lain-lain	-	-	635.516.399.329	-	635.516.399.329	Other receivables
Pinjaman pihak berelasi	-	-	-	182.478.000.000	182.478.000.000	Due from related party
Jumlah	160.189.801.080	-	647.712.616.033	182.478.000.000	990.380.417.113	T o t a l

		Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired					
	Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 - 12 bulan/ months	Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year	Jumlah/ T o t a l		
31 Desember 2021							December 31, 2021
Biaya diamortisasi							Amortized cost
							Cash and cash equivalents
Kas dan setara kas	153.957.838.342	-	-	-	153.957.838.342		
Piutang usaha	21.673.016.768	-	-	5.718.648.934	27.391.665.702		Trade receivables
Piutang lain-lain	-	-	564.849.140.700	-	564.849.140.700		Other receivables
Pinjaman pihak berelasi	182.478.000.000	-	-	-	182.478.000.000		Due from related party
Jumlah	358.108.855.110	-	564.849.140.700	5.718.648.934	928.676.644.744		T o t a l

Berikut adalah klasifikasi aset keuangan Perusahaan dan entitas anak yang belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai:

Below is the classification of the Company and subsidiaries financial assets that are neither past-due nor impaired:

	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ <i>Neither past due nor impaired</i>			
31 Desember 2022	Tingkat atas/ <i>High grade</i>	Tingkat standar/ <i>Standard grade</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	<i>December 31, 2022</i>
Biaya diamortisasi				<i>Amortized cost</i>
Kas dan setara kas	160.189.801.080	-	160.189.801.080	<i>Cash and cash equivalent</i>
Piutang usaha	12.196.216.704	-	12.196.216.704	<i>Trade receivables</i>
Piutang lain-lain	635.516.399.329	-	635.516.399.329	<i>Other receivables</i>
Pinjaman pihak berelasi	182.478.000.000	-	182.478.000.000	<i>Due from related party</i>
Jumlah	990.380.417.113	-	990.380.417.113	<i>T o t a l</i>

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

30. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko Kredit (Lanjutan)

Berikut adalah klasifikasi aset keuangan Perusahaan dan entitas anak yang belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai: (Lanjutan)

Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired				
31 Desember 2021	Tingkat atas/ High grade	Tingkat standar/ Standard grade	Jumlah/ Total	December 31, 2021
Biaya diamortisasi				Amortized cost
Kas dan setara kas	153.957.838.342	-	153.957.838.342	Cash and cash equivalent
Piutang usaha	27.391.665.702	-	27.391.665.702	Trade receivables
Piutang lain-lain	564.849.140.700	-	564.849.140.700	Other receivables
Pinjaman pihak berelasi	182.478.000.000	-	182.478.000.000	Due from related party
Jumlah	928.676.644.744	-	928.676.644.744	Total

Perusahaan dan entitas anak telah menilai kualitas kredit uang tunai sebagai kelas tinggi karena disimpan di/ atau dilakukan dengan bank terkemuka yang memiliki probabilitas rendah kebangkrutan.

Aset keuangan lain Perusahaan dan entitas anak dikategorikan berdasarkan pengalaman penagihan Perusahaan dan entitas anak dengan pihak ketiga. Definisi dari peringkat yang digunakan oleh Perusahaan dan entitas anak untuk mengevaluasi risiko kredit rekanan adalah sebagai berikut:

Tingkat atas : Penyelesaian yang diperoleh dari rekanan mengikuti syarat dari kontrak tanpa banyak penagihan;

Tingkat standar : Rekanan memiliki kemampuan memenuhi kewajibannya secara penuh.

c. Risiko Likuiditas

Manajemen telah membentuk kerangka kerja manajemen risiko likuiditas untuk pengelolaan dana jangka pendek, menengah dan jangka panjang dan persyaratan manajemen likuiditas. Perusahaan dan entitas anak mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan cadangan yang memadai dan dengan terus memantau rencana dan realisasi arus kas dengan cara pencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Credit Risk (Continued)

Below is the classification of the Company and subsidiaries financial assets that are neither past-due nor impaired: (Continued)

The Company and subsidiaries has assessed the credit quality of its cash in banks as high grade since these are deposited in/ or transacted with reputable banks which have low probability of insolvency.

The Company and subsidiaries other financial assets are categorized based on the Company and subsidiaries collection experience with the third parties. Definitions of the ratings being used by the Company and subsidiaries to evaluate credit risk of its counterparties are as follows:

High grade : Settlements are obtained from the counterparty following the terms of the contracts without much collection effort;

Standard grade : The counterparty has the ability to satisfy its obligation in full.

c. Liquidity Risk

The management has established an appropriate liquidity risk management framework for the management of the Company and subsidiaries short, medium and long-term funding and liquidity management requirements. The Company and subsidiaries manages liquidity risk by maintaining adequate reserves and by continuously monitoring forecast and actual cash flows, and by matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

30. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

c. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan dan entitas anak berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

31 Desember 2022/ December 31, 2022			
	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year	Jumlah/ Total
Utang usaha	460.795.492.106	-	460.795.492.106
Utang lain-lain	314.624.783.510	-	314.624.783.510
Beban akrual	59.204.775.005	-	59.204.775.005
Utang bank	492.000.000.000	-	492.000.000.000
Jumlah	1.326.625.050.621	-	1.326.625.050.621

Trade payables
Other payables
Accruals
Bank loan

Total

31 Desember 2021/ December 31, 2021			
	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year	Jumlah/ Total
Utang usaha	519.573.942.640	-	519.573.942.640
Utang lain-lain	336.198.380.000	-	336.198.380.000
Beban akrual	37.579.928.188	-	37.579.928.188
Utang bank	86.000.000.000	86.000.000.000	172.000.000.000
Jumlah	979.352.250.828	86.000.000.000	1.065.352.250.828

Trade payables
Other payables
Accruals
Bank loan

Total

d. Risiko Permodalan

Tujuan utama Perusahaan dan entitas anak dalam mengelola permodalan adalah melindungi kemampuan Perusahaan dan entitas anak dalam mempertahankan kelangsungan bisnisnya. Dengan demikian, Perusahaan dan entitas anak dapat memberikan imbal hasil yang memadai kepada para pemegang saham serta juga sekaligus memberikan manfaat bagi para pemangku kepentingan (stakeholders) lainnya.

Dalam mengelola permodalan tersebut, manajemen senantiasa memperhatikan pemeliharaan rasio modal yang sehat antara jumlah liabilitas dan ekuitas. Penyesuaian terhadap struktur keuangan dilakukan berdasarkan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari. Di samping itu, kebijakan diarahkan untuk mempertahankan struktur permodalan yang sehat guna mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang wajar.

30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

c. Liquidity Risk (Continued)

The table below represents the maturity schedule of the Company and subsidiaries financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of December 31, 2022 and 2021:

d. Capital Risk

The primary objective of the Company and subsidiaries in managing capital is to protect the Company and subsidiary's ability to maintain business continuity. Accordingly, the Company and subsidiaries can provide adequate returns to stockholders as well as providing benefits to other stakeholders.

In managing capital, management always pays attention to maintain a healthy capital ratio between the total liabilities and equity. Adjustments to the financial structure are based on changing economic conditions and risk characteristics of the underlying asset. In addition, a policy geared to maintain a healthy capital structure for securing access to funds at reasonable cost.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**32. REKLASIFIKASI DAN PENYAJIAN KEMBALI
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020/ 1 Januari 2021 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun 2021 direklasifikasi dan disajikan kembali untuk diperbandingkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2022.

**32. RECLASSIFICATION AND RESTATEMENT OF
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT**

Consolidated statement of financial position as of December 31, 2021 and December 31, 2020/ January 1, 2021 and consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income 2021 reclassified and restated for comparison in the consolidated statement of financial position as of December 31, 2022.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Pada Tanggal 31 Desember 2021	Jumlah sebelum reklasifikasi dan penyajian kembali/ <i>Balance before reclassification and restatement</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Jumlah setelah reklasifikasi dan penyajian kembali/ <i>Balance after reclassification and restatement</i>	Consolidated Statement of Financial Position As of December 31, 2021
A S E T				A S S E T S
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Piutang lain-lain - Pihak ketiga	556.367.310.811	(106.900.000)	556.260.410.811	Other receivables - Third parties
Uang muka	9.188.322.164	(8.051.898.050)	1.136.424.114	Advances
Pajak dibayar di muka	135.931.218.944	7.633.625.000	143.564.843.944	Prepaid tax
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Aset tetap - Bersih	10.781.373.127	(48.250.284)	10.733.122.843	Fixed asset - Net
Aset tak berwujud	3.000.000.000	(1.639.249.716)	1.360.750.284	Intangible assets
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang pajak	24.919.285.184	(6.250.000.000)	31.169.285.184	Tax payables
EKUITAS				EQUITY
Tambahan modal disetor	641.302.150.122	1.241.784	641.300.908.338	Additional paid-in capital
Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	(61.998.084.535)	(1.418)	(61.998.083.117)	Difference in value of equity transactions with noncontrolling interests
Saldo laba	154.941.455.718	7.458.616.993	147.482.838.725	Retained earnings
Kepentingan nonpengendali	970.309.603.901	1.002.815.691	969.306.788.210	Noncontrolling interest
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian 2021	Jumlah sebelum reklasifikasi dan penyajian kembali/ <i>Balance before reclassification and restatement</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Jumlah setelah reklasifikasi dan penyajian kembali/ <i>Balance after reclassification and restatement</i>	Consolidated Statement of Profit Loss and Other Comprehensive Income 2021
Beban umum dan administrasi	(33.326.278.431)	750.000.000	(34.076.278.431)	General and administrative expenses
Pendapatan lain-lain - Bersih	128.476.802.802	(7.045.708.397)	135.522.511.199	Other income - Net
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Total comprehensive income for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	65.712.995.605	(6.886.045.043)	72.599.040.648	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	60.750.854	590.336.646	(529.585.792)	Noncontrolling interest

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

**32. REKLASIFIKASI DAN PENYAJIAN KEMBALI
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)**

Laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020/ 1 Januari 2021 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun 2021 direklasifikasi dan disajikan kembali untuk diperbandingkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2022.
(Lanjutan)

**32. RECLASSIFICATION AND RESTATEMENT OF
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
(Continued)**

Consolidated statement of financial position as of December 31, 2021 and December 31, 2020/ January 1, 2021 and consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income 2021 reclassified and restated for comparison in the consolidated statement of financial position as of December 31, 2022.
(Continued)

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Pada Tanggal 31 Desember 2020/ 1 Januari 2021	Jumlah sebelum reklasifikasi dan penyajian kembali/ <i>Balance before reclassification and restatement</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Jumlah setelah reklasifikasi dan penyajian kembali/ <i>Balance after reclassification and restatement</i>	Consolidated Statement of Financial Position As of December 31, 2020/ January 1, 2021
A S E T				A S S E T S
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Piutang lain-lain - Pihak ketiga	605.926.149.810	(1.175.900.000)	604.750.249.810	Other receivables - Third parties
Persediaan real estat	1.394.604.480.038	44.025.000.000	1.438.629.480.038	Real estate inventories
Uang muka	20.188.411.764	(8.051.898.050)	12.136.513.714	Advances
Pajak dibayar di muka	123.908.054.262	7.633.625.000	131.541.679.262	Prepaid tax
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Aset tetap - Bersih	12.458.112.050	(75.821.875)	12.382.290.175	Fixed asset - Net
Aset tak berwujud	3.000.000.000	(861.678.125)	2.138.321.875	Intangible assets
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang pajak	26.082.532.568	(6.250.000.000)	32.332.532.568	Tax payables
Pendapatan diterima dimuka	866.807.302.631	(50.000.000.000)	916.807.302.631	Unearned revenue
EKUITAS				EQUITY
Tambahan modal disetor	760.851.027.168	1.241.784	760.849.785.384	Additional paid-in capital
Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	(61.998.084.535)	(1.418)	(61.998.083.117)	Difference in value of equity transactions with noncontrolling interests
Saldo laba	89.228.460.113	14.344.662.036	74.883.798.077	Retained earnings
Kepentingan nonpengendali	970.247.144.650	410.770.648	969.836.374.002	Noncontrolling interest

**33. PERISTIWA SETELAH PERIODE LAPORAN
KEUANGAN**

Berdasarkan Surat Penawaran Pemberian Kredit atas nama Perusahaan tanggal 16 Maret 2023 No. CMB.CM6/CPH.1825/SPPK/2023, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk memberikan perpanjangan jangka waktu pinjaman bank sampai dengan tanggal 16 Juni 2023.

Berdasarkan Surat Penawaran Pemberian Kredit atas nama Perusahaan tanggal 14 Juni 2023 No. CMB.CM6/CPH.3729/SPPK/2023, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk memberikan perpanjangan kembali jangka waktu pinjaman bank sampai dengan tanggal 16 September 2023.

**33. EVENTS AFTER THE FINANCIAL REPORTING
PERIOD**

Based on the Letter of Offer for Credit on behalf of the Company dated March 16, 2023 No. CMB.CM6/CPH.1825/SPPK/2023, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk provides an extension of the term of the bank loan until June 16, 2023.

Based on the Letter of Offer for Credit on behalf of the Company dated June 14, 2023 No. CMB.CM6/CPH.3729/SPPK/2023, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk provides an extension of the term of the bank loan until September 16, 2023.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended December 31, 2022
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

34. KONDISI PANDEMI COVID-19

Menurut Organisasi Kesehatan Dunia (WHO), wabah penyakit COVID-19 yang pertama kali dilaporkan terjadi di Wuhan, China pada akhir Desember 2019 telah diumumkan sebagai pandemik global. Sejak itu, wabah COVID-19 telah menyebar ke Indonesia dan berdampak menyeluruh dan masih berkelanjutan sampai dengan tanggal laporan ini. Manajemen telah menilai dampak potensial COVID-19 terhadap bisnis dan operasional Perusahaan dan entitas anak, termasuk proyeksi finansial dan likuiditasnya. Berdasarkan hal ini, Perusahaan dan entitas anak tidak melihat adanya ketidakpastian material yang dapat berdampak buruk secara signifikan terhadap bisnis dan operasional Perusahaan dan entitas anak atau menimbulkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan dan entitas anak untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Manajemen akan secara berkelanjutan memantau perkembangan pandemik COVID-19 dan mengevaluasi dampaknya.

34. COVID-19 PANDEMIC CONDITION

According to World Health Organisation (WHO), ongoing outbreak COVID-19 disease was first reported in Wuhan, China on late December 2019 has declared by WHO as global pandemic. Since then the outbreak has spread to Indonesia and continues evolves until the date of this report. The Management has assessed the potential impact of COVID-19 to their business and operation, as well as their financial projection and liquidity plan. Based on this, the Company and subsidiaries do not foresee any material uncertainty that may has significant adverse impact to the Company and subsidiaries business and operation or may cast significant doubt on the Company and subsidiaries ability to continue as a going concern. The Management will continuously monitor the development of the COVID-19 pandemic and evaluate the impact.