

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK

**Laporan Keuangan
Tanggal 31 Desember 2020
Dan Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
Dan Laporan Auditor Independen**

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2020
PT DIAMOND CIPTA PROPETINDO Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

Yang bertandatangan di bawah ini :

- | | |
|-----------------|--|
| 1. Nama | : Adam |
| Alamat kantor | : Jl. Palakali Raya No.49 RT.07 RW.05
Kukusan, Beji, Depok |
| Alamat domisili | : Jl. Siaga Raya No.17 B RT.001 RW.004
Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan |
| Nomor telepon | : 021-29415959 |
| Jabatan | : Direktur Utama |
| 2. Nama | : Bayu Setiawan |
| Alamat kantor | : Jl. Palakali Raya No.49 RT.07 RW.05 Kukusan
Beji Depok |
| Alamat domisili | : Bukit Rivaria I2/20 RT.003 RW.011 Kel.Bedahan
Kec. Sawangan |
| Nomor telepon | : 021 - 29415959 |
| Jabatan | : Direktur |

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Diamond Cipta Propetindo Tbk dan Entitas Anak.
2. Laporan keuangan PT Diamond Cipta Propetindo Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
3. a. Semua Informasi dalam laporan keuangan PT Diamond Cipta Propetindo Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar.
b. Laporan keuangan PT Diamond Cipta Propetindo Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Diamond Cipta Propetindo Tbk dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 4 Maret 2021

Adam
Direktur Utama

Bayu Setiawan
Direktur



LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00087/2.0459/AU.1/03/1664-1/1/III/2021

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Diamond Citra Proptindo Tbk dan Entitas Anak

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Diamond Citra Proptindo Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya (secara kolektif disebut sebagai "Kelompok Usaha") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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.

Tanggung jawab auditor

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

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

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Diamond Citra Proptindo Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.



Hal-hal lain

Laporan keuangan konsolidasian PT Diamond Citra Propertindo Tbk dan entitas anaknya pada tanggal 31 Desember 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan tersebut pada tanggal 27 Mei 2020.

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Diamond Citra Propertindo Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2020, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi tambahan dalam Lampiran atas informasi keuangan PT Diamond Citra Propertindo Tbk tanggal 31 Desember 2020 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi tambahan tersebut telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, dan menurut opini kami, informasi tersebut disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

KANTOR AKUNTAN PUBLIK HELIANTONO & REKAN

Andiek Nugroho, SE., Ak., M.Ak., CA., CPA
Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1664

Jakarta, 4 Maret 2021



PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan bank	2,5,30,31	22.608.031.288	7.817.801.235
Piutang usaha	2,6,30,31		
Pihak ketiga		8.655.497.520	20.042.112.172
Pihak berelasi	29	203.958.057	64.900.571
Piutang lain - lain	2,7,30,31		
Pihak ketiga		10.479.960.398	318.192.265
Pihak berelasi	29	82.404.567.912	29.842.564.037
Persediaan	2,8	189.626.661.837	75.084.743.644
Biaya dibayar dimuka	2,10	17.409.643	3.978.928.699
Uang muka	9	6.554.482.696	6.554.482.696
Pajak dibayar dimuka	2,11	2.004.546.976	-
Perlengkapan		94.600.000	-
Total Aset Lancar		322.649.716.327	143.703.725.319
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2,7, 30,31	242.700.000.000	250.000.000
Tanah dalam pengembangan	2,12	6.320.323.525	-
Aset tetap - neto	2,13	1.806.802.124	2.288.463.592
Properti investasi	2,14	13.679.314.922	14.444.568.067
Uang muka pembelian tanah	7	-	84.598.614.217
Total Aset Tidak Lancar		264.506.440.571	101.581.645.876
TOTAL ASET	2,18	587.156.156.898	245.285.371.195

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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha	2,15,30,31	29.018.887.237	25.185.781.146
Utang lain - lain	2,16,30,31		
Pihak berelasi	29	14.565.088.111	6.335.410.131
Pihak ketiga		10.809.542.198	4.547.917.354
Beban akrual	2,30,31	827.001.024	291.720.381
Utang pajak	2,18	650.318.775	3.884.830.964
Uang muka dari pelanggan	2,17	117.449.189.528	48.073.611.923
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang:			
Utang bank	2,19,30,31	32.000.000.000	17.935.000.000
Total Liabilitas Jangka Pendek		205.320.026.873	106.254.271.899
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang jangka Panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek :			
Utang bank	2,19,30,31	42.810.000.000	35.853.719.822
Liabilitas imbalan kerja		1.185.183.030	887.906.951
Total Liabilitas Jangka panjang		43.995.183.030	36.741.626.773
TOTAL LIABILITAS	2,18	249.315.209.903	142.995.898.672

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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
EKUITAS			
Modal saham – nilai nominal Rp 20 per saham pada 31 Desember 2020 dan 2019, Modal dasar – 20.120.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 Modal ditempatkan dan disetor 7.177.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2020, 5.030.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2019	21	143.540.000.000	100.600.000.000
Tambahan modal disetor	22	155.403.361.841	(10.000.400.395)
Proforma ekuitas dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali		-	(279.402.105)
Saldo laba	23		
- Dicadangkan		532.475.586	532.475.586
- Tidak dicadangkan		37.908.822.223	10.990.511.378
Jumlah ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik entitas induk		337.384.659.650	101.843.184.464
Kepentingan non pengendali	24	456.287.345	446.288.059
TOTAL EKUITAS		337.840.946.995	102.289.472.523
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		587.156.156.898	245.285.371.195

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

T DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2020	2019
PENDAPATAN	2,25	92.792.423.483	112.482.957.188
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2,26	(50.175.911.732)	(88.505.118.358)
LABA BRUTO		42.616.511.751	23.977.838.830
Beban penjualan	2,27	(6.511.142.496)	(8.866.242.301)
Beban umum dan administrasi	2,27	(12.868.484.342)	(5.183.627.175)
JUMLAH BEBAN USAHA		(19.379.626.838)	(14.049.869.476)
LABA USAHA		23.236.884.913	9.927.969.354
Pendapatan (beban) lain-lain			
Penghasilan keuangan	2	1.277.225.706	1.254.279.895
Beban keuangan	2	(11.269.363.508)	(1.133.501.909)
Penghasilan (beban) lain-lain – neto	2	(449.553.959)	1.015.313
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		12.795.193.152	10.049.762.653
BEBAN PAJAK FINAL	2,18	(2.353.473.891)	(2.812.073.928)
LABA PERIODE BERJALAN SETELAH DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA DARI TRANSAKSI KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI		10.441.719.261	7.237.688.725
DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA DARI TRANSAKSI KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI		723.796.037	(1.875.667.398)
LABA TAHUN BERJALAN		11.165.515.298	5.362.021.327
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA			
Pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi:			
Pengukuran kembali program imbalan kerja pasti	2,20	29.909.922	58.539.098
Penghasilan komprehensif lain proforma dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali		2.261.409	(77.094.082)
TOTAL LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		11.197.686.629	5.343.466.343

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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		11.164.429.795	5.324.755.862
Kepentingan nonpengendali		1.085.503	37.265.465
Total		11.165.515.298	5.362.021.327
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPA DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		11.196.515.686	5.305.875.083
Kepentingan nonpengendali		1.170.943	37.591.260
Total		11.197.686.629	5.343.466.343
LABA PER SAHAM	28	1,60	0,76

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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk						Kepentingan Nonpengendali dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	Kepentingan Nonpengendali	Total Ekuitas
	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahannya Modal Disetor	Proforma Ekuitas dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	Saldo Laba (defisit)		Total			
				Dicadangkan	Tidak Dicadangkan				
1 Januari 2019	10.000.000.000	-	29.385.763.681	-	10.217.111.881	49.602.875.562	165.369.140	-	49.768.244.702
Penambahan modal (Catatan 21)	86.600.000.000	-	-	-	-	86.600.000.000	-	-	86.600.000.000
Dividen (Catatan 23)	4.000.000.000	-	-	-	(4.000.000.000)	-	-	-	-
Laba proforma dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	2.391.610.651	-	-	2.391.610.651	13.458.850	-	2.405.069.501
Penghasilan komprehensif lain proforma dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	76.662.661	-	-	76.662.661	431.421	-	77.094.082
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	532.475.586	4.792.280.276	5.324.755.862	-	37.265.465	5.362.021.327
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	(18.880.779)	(18.880.779)	-	325.795	(18.554.984)
Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali (lihat Catatan 4)	-	(10.000.400.395)	-	-	-	(10.000.400.395)	-	408.696.799	(9.591.703.596)
Pembalikan proforma transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	(31.854.036.993)	-	-	(31.854.036.993)	(179.259.411)	-	(32.033.296.404)
Saldo 31 Desember 2019 (dilaporkan sebelumnya)	100.600.000.000	(10.000.400.395)	-	532.475.586	10.990.511.378	102.122.586.569	-	446.288.059	102.568.874.628

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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk						Proforma Kepentingan Nonpengendali dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	Kepentingan Nonpengendali	Total Ekuitas
	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan Modal Disetor	Proforma Ekuitas dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	Saldo Laba (defisit) Dicadangkan	Tidak Dicadangkan	Total			
Saldo 31 Desember 2019 (dilaporkan sebelumnya)	100.600.000.000	(10.000.400.395)	-	532.475.586	10.990.511.378	102.122.586.569	-	446.288.059	102.568.874.628
Penyesuaian sehubungan dengan transaksi kombinasi bisnis (lihat Catatan 4)	-	-	(279.402.105)	-	-	(279.402.105)	-	-	(279.402.105)
Saldo 31 Desember 2019 – disajikan kembali	100.600.000.000	(10.000.400.395)	(279.402.105)	532.475.586	10.990.511.378	101.843.184.464	-	446.288.059	102.289.472.523

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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk						Proforma Kepentingan Nonpengendali dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	Kepentingan Nonpengendali	Total Ekuitas
	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan Modal Disetor	Proforma Ekuitas dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	Saldo Laba (defisit) Dicadangkan	Tidak Dicadangkan	Total			
Saldo 31 Desember 2019 – disajikan kembali	100.600.000.000	(10.000.400.395)	(279.402.105)	532.475.586	10.990.511.378	101.843.184.464	-	446.288.059	102.289.472.523
Penyesuaian sehubungan dengan penerapan standar akuntansi baru	-	(5.735.654.618)	-	-	15.721.795.159	9.986.140.541	-	12.082.249	9.998.222.790
Saldo 1 Januari 2020 – setelah penyesuaian	100.600.000.000	(15.736.055.013)	(279.402.105)	532.475.586	26.712.306.537	111.829.325.005	-	458.370.308	112.287.695.313
Setoran modal dari penawaran umum perdana	42.940.000.000	176.054.000.000	-	-	-	218.994.000.000	-	-	218.994.000.000
Biaya emisi saham	-	(3.661.295.253)	-	-	-	(3.661.295.253)	-	-	(3.661.295.253)
Laba proforma dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	(722.713.922)	-	-	(722.713.922)	-	(1.082.115)	(723.796.037)
Penghasilan komprehensif lain proforma dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	(2.261.275)	-	-	(2.261.275)	-	(134)	(2.261.409)

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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk						Proforma Kepentingan Nonpengendali dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	Kepentingan Nonpengendali	Total Ekuitas
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan Modal Disetor	Proforma Ekuitas dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	Saldo Laba (defisit)	Tidak Dicadangkan	Total			
Laba (Rugi) neto tahun berjalan	-	-	-	11.164.429.795	11.164.429.795	-	1.085.503	11.165.515.298
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	32.085.891	32.085.891	-	85.440	32.171.331
Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali (lihat Catatan 4)	-	(1.253.287.893)	-	-	(1.253.287.893)	-	(2.171.657)	(1.255.459.550)
Pembalikan proforma transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	1.004.377.302	-	1.004.377.302	-	-	1.004.377.302
Saldo 31 Desember 2020	<u>143.540.000.000</u>	<u>155.403.361.841</u>	<u>-</u>	<u>532.475.586</u>	<u>37.908.822.223</u>	<u>-</u>	<u>456.287.345</u>	<u>337.840.946.995</u>

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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2020	2019
ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas dari pelanggan		183.401.698.795	124.962.469.169
Pembayaran kas kepada kontraktor		(160.884.723.834)	(83.399.207.234)
Pembayaran kas kepada karyawan		(3.252.002.254)	(3.352.880.774)
Pembayaran kas untuk operasi lainnya		(19.938.176.020)	(11.905.383.918)
Pembayaran kas untuk pajak final		(2.353.473.891)	(2.812.073.928)
Penerimaan kas dari penghasilan keuangan		1.277.225.706	1.254.279.895
Pembayaran kas untuk beban keuangan		(11.269.363.508)	(1.133.501.909)
Arus Kas Neto Diperoleh (Digunakan) Untuk Aktivitas Operasi		(13.018.815.006)	23.613.701.301
ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS INVESTASI			
Perolehan tanah dalam pengembangan	12	(6.320.323.525)	-
Perolehan aset tetap	13	(87.184.850)	(1.271.887.252)
Akuisisi entitas anak dari entitas sependangali	4	(249.999.990)	(7.794.375.844)
Uang muka pembelian tanah		-	(84.598.614.217)
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(6.657.508.365)	(93.664.877.313)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan dari setoran modal	1,21	218.994.000.000	86.600.000.000
Pembayaran biaya emisi saham	22	(3.661.295.253)	-
Kenaikan piutang lain-lain pihak berelasi		(52.562.003.876)	(29.714.564.037)
Kenaikan piutang lain-lain - jangka panjang		(157.851.385.783)	-
Kenaikan (penurunan) utang kepada pihak berelasi		8.229.677.980	(317.676.069)
Penerimaan pinjaman bank jangka panjang	19	53.000.000.000	49.300.000.000
Pembayaran pinjaman bank jangka panjang	19	(31.682.439.644)	(37.211.894.477)
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		34.466.553.424	68.655.865.417
KENAIKAN NETO KAS DAN BANK		14.790.230.053	(1.395.310.595)
KAS DAN BANK AWAL TAHUN		7.817.801.235	9.213.111.830
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	5	22.608.031.288	7.817.801.235

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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

Pendirian Perusahaan

PT Diamond Citra Propertindo Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 86 tanggal 29 Desember 2014 dari Dewi Kusumawati, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian Perusahaan tersebut telah memperoleh pengesahan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat keputusan AHU-0000274.AH.01.01.Tahun 2015 tanggal 6 Januari 2015. Pengumuman dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia beserta Tambahannya masih dalam proses pengurusan pencetakan ulang oleh Rosida Rajagukguk-Siregar, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta berdasarkan Surat Keterangan No. 44/Not-RRS/CN/PT/IX/2019 tanggal 2 September 2019. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No 3 tanggal 1 Oktober 2019 dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta Barat, yang mengesahkan perubahan nilai nominal saham menjadi Rp 20 per saham dan menyetujui perubahan status Perusahaan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka Akta ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0191147.AH.01.11 Tahun 2019 tanggal 10 Oktober 2019.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi bidang perdagangan dan jasa, pembangunan, pengangkutan dan percetakan. Saat ini, kegiatan usaha utama Perusahaan adalah bergerak dalam bidang real estate.

Kantor pusat Perusahaan berlokasi di Jl. Palakali Raya, Kel. Kukusan, Kec. Beji, Depok, Jawa Barat. Perusahaan beroperasi secara komersial pada bulan Januari 2015.

PT Karya Permata Inovasi Indonesia adalah entitas induk Perusahaan dan pemegang saham pengendali Perusahaan.

Penawaran Umum Saham

Pada tanggal 11 Februari 2020 Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Nomor S-00952/BEI.PP3/02-2020 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 2.147.000.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp 20 per saham dengan harga penawaran sebesar Rp 104 per saham dan 1.610.250.000 Waran Seri 1 yang menyertai saham biasa atas nama yang dikeluarkan dalam rangka penawaran umum. Pada tanggal 14 Februari 2020, saham dan Waran Seri 1 tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Struktur Entitas Anak

Rincian Entitas Anak pada tanggal 30 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Nama Entitas	Domisili	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan		Mulai Operasional Komersial	Total Aset Sebelum Eliminasi	
			2020	2019		2020	2019
Kepemilikan langsung							
<u>Entitas anak</u>							
PT Arba Propertindo	Jakarta	Pengembang properti	99,44%	99,44%	2018	460.592.346.651	178.464.610.389
Tidak langsung							
PT Kalibata Inovasi Maju	Jakarta	Pengembang properti	99,90%	-	2020	24.649.849.387	3.049.417.178

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. Umum (lanjutan)

Akuisisi Entitas Anak

PT Arba Propertindo (AP)

Berdasarkan Akta Notaris No. 110 dari Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta tanggal 22 Juli 2019, Perusahaan melakukan akuisisi saham AP melalui setoran saham atas peningkatan modal dasar dan disetorkan AP sebanyak 410.000 lembar saham atau setara Rp 41.000.000.000. Dalam Akta Notaris yang sama, diputuskan juga pengalihan saham AP dari KPII ke Perusahaan yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 111 dari Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta tanggal 22 Juli 2019 sebanyak 376.669 lembar saham atau setara Rp37.669.000.000 sehingga kepemilikan saham Perusahaan atas AP menjadi sebesar 786.669 lembar saham atau setara 99,44% dari modal disetorkan AP. Akta tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia AHU-0041113.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 24 Juli 2019.

Pembelian saham AP oleh Perusahaan dari KPII dilakukan dengan nilai transaksi sebesar Rp 41.625.000.000. Cara pembayaran atas pembelian saham tersebut adalah dengan *set-off* piutang PT KPII kepada Perusahaan sebesar Rp 33.830.624.156 dan sisanya sebesar Rp 7.794.375.844 dengan penyerahan kas.

PT Kalibata Inovasi Maju (KIM)

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham KIM No. 44 tertanggal 17 April 2020 para pemegang saham sepakat untuk pemindahan hak atas saham PT. Cipta Permata Properti Indonesia sebanyak 24.999.999 saham kepada AP.

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham KIM No. 54 tertanggal 22 April 2020 para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal dasar dan modal disetor yang semula modal dasar Perusahaan Rp 250.000.000 menjadi Rp 44.000.000.000 dan modal disetor yang semula Rp 250.000.000 menjadi Rp 11.000.000.000.

Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Karyawan

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, susunan Dewan Komisaris Direksi dan Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

<u>Komisaris:</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Komisaris Utama	: Anisah	Anisah
Komisaris	: Tjandra Tjokrodiponto	Tjandra Tjokrodiponto
Komisaris Independen	: Iwan Gunarwan Baroto	Iwan Gunarwan Baroto
<u>Direksi:</u>		
Direktur Utama	: Adam	Adam
Direktur	: Bayu Setiawan	Bayu Setiawan
Direktur	: -	Kasimun
<u>Komite Audit</u>		
Ketua	: Iwan Gunarwan Baroto	Iwan Gunarwan Baroto
Anggota	: Ermida Lindra, S.E	Ermida Lindra, S.E
Anggota	: -	Lucky Kurniati

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. Umum (lanjutan)

Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Karyawan (lanjutan)

Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah Lucky Kurniati dan Muhammad Reza.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 Perusahaan dan entitas anak (secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai "Grup") mempekerjakan masing-masing 26 dan 13 karyawan tetap (Tidak diaudit).

Penerbitan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Dewan Direksi Perusahaan, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 4 Maret 2021.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan-Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI"), serta Peraturan No. VIII.G.7 yang diterbitkan oleh BAPEPAM-LK, tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, telah disusun secara akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali untuk akun-akun tertentu yang diukur berdasarkan basis lain seperti yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi terkait.

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

Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian konsisten dengan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, kecuali untuk penerapan PSAK yang baru dan revisi yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2020 seperti yang diungkapkan dalam Catatan ini.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan SAK Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang memengaruhi penerapan kebijakan akuntansi dan jumlah aset, liabilitas, pendapatan dan beban yang dilaporkan. Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik manajemen dan pertimbangan atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang sebenarnya mungkin berbeda dari jumlah yang diestimasi. Hal-hal yang melibatkan pertimbangan atau kompleksitas yang lebih tinggi atau hal-hal di mana asumsi dan estimasi adalah signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan dalam Catatan 3 atas laporan keuangan konsolidasian.

Mata uang fungsional dan pelaporan yang digunakan oleh Grup adalah Rupiah

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Penerapan PSAK yang Baru dan Direvisi

Grup telah menerapkan PSAK yang baru dan revisi, yang berlaku efektif tanggal 1 Januari 2020:

- Amendemen PSAK No. 71: Instrumen Keuangan, tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif
- PSAK No. 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan
- PSAK No. 73: Sewa
- Amendemen PSAK No. 71, Amendemen PSAK No. 55 dan Amendemen PSAK No. 60 Tentang Reformasi Acuan Suku Bunga
- Amendemen PSAK No. 15: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- Amendemen PSAK No. 62: Kontrak Asuransi Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi
- PSAK No. 71: Instrumen Keuangan

Kecuali untuk PSAK No. 71, PSAK No. 72 and PSAK No. 73, penerapan standar yang direvisi tidak mengakibatkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan untuk tahun berjalan.

PSAK No. 71: Instrumen Keuangan

PSAK No. 71 menggantikan PSAK No. 55 Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran dan memperkenalkan pengaturan baru untuk klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan berdasarkan penilaian atas model bisnis dan arus kas kontraktual, pengakuan dan pengukuran cadangan kerugian penurunan nilai instrumen keuangan dengan menggunakan model kerugian ekspektasian ("ECL"), yang menggantikan model kerugian kredit yang terjadi serta memberikan pendekatan yang lebih sederhana untuk akuntansi lindung nilai.

Grup telah menerapkan PSAK No. 71 yang berlaku efektif 1 Januari 2020 dengan menggunakan pendekatan retrospektif yang dimodifikasi. Pendekatan ini memungkinkan entitas untuk tidak menyajikan kembali periode sebelumnya, namun, penyesuaian dilakukan pada saldo awal periode pelaporan yang mencakup tanggal penerapan awal.

Sesuai dengan persyaratan transisi pada PSAK No. 71, Perusahaan memilih penerapan secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan yang diakui pada tanggal 1 Januari 2020 dan tidak menyajikan kembali informasi komparatif.

PSAK No. 72: Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan

PSAK No. 72 menetapkan model lima langkah untuk memperhitungkan pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan dan mensyaratkan bahwa pendapatan diakui pada jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan entitas berhak sebagai imbalan untuk mentransfer barang atau jasa kepada pelanggan. PSAK No. 72 ini akan menggantikan PSAK No. 23: Pendapatan, PSAK No. 34: Kontrak Konstruksi, PSAK No. 44: Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate, ISAK No. 10: Program Loyalitas Pelanggan, ISAK No. 21: Perjanjian Konstruksi Real Estat dan ISAK No. 27: Pengalihan Aset Dari Pelanggan.

Grup menerapkan PSAK No. 72 dengan menggunakan metode penerapan retrospektif yang dimodifikasi. Pendekatan ini memungkinkan entitas untuk tidak menyajikan kembali periode sebelumnya, namun, penyesuaian dilakukan pada saldo awal periode pelaporan yang mencakup tanggal penerapan awal.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Penerapan PSAK yang Baru dan Direvisi (lanjutan)

PSAK No. 73: Sewa

PSAK No. 73 menetapkan prinsip-prinsip untuk pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan sewa, dengan tujuan memastikan bahwa Penyewa dan Pesewa menyediakan informasi yang relevan yang merepresentasikan transaksi tersebut dengan tepat. PSAK No. 73 ini akan menggantikan PSAK No. 30: Sewa.

Dasar konsolidasian

Entitas Anak adalah seluruh entitas di mana Grup memiliki pengendalian. Grup mengendalikan investee ketika (a) memiliki kekuasaan atas investee, (b) eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee, dan (c) memiliki kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil. Grup menilai kembali apakah Grup mengendalikan investee jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian.

Konsolidasi atas Entitas Anak dimulai sejak tanggal Grup memperoleh pengendalian atas Entitas Anak dan berakhir ketika Grup kehilangan pengendalian atas Entitas Anak. Penghasilan dan beban Entitas Anak dimasukkan atau dilepaskan selama tahun berjalan dalam laba rugi dari tanggal diperolehnya pengendalian sampai dengan tanggal ketika Grup kehilangan pengendalian atas Entitas Anak.

Laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dan kepentingan non pengendali, meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Jika diperlukan, dilakukan penyesuaian atas laporan keuangan Entitas Anak guna memastikan keseragaman dengan kebijakan akuntansi Grup. Mengeliminasi secara penuh aset dan liabilitas, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra Grup terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup.

Perubahan dalam bagian kepemilikan atas Entitas Anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian pada Entitas Anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Setiap perbedaan antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung di ekuitas dan mengatribusikannya kepada pemilik Entitas Induk.

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, maka Grup menghentikan pengakuan atas aset (termasuk goodwill), liabilitas dan komponen lain dari ekuitas terkait, sementara keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui pada laba rugi. Bagian dari investasi yang tersisa diakui pada nilai wajar.

Kombinasi Bisnis

Kelompok Usaha menerapkan metode akuisisi untuk mencatat kombinasi bisnis. Imbalan yang dialihkan untuk akuisisi suatu entitas anak adalah sebesar nilai wajar aset yang dialihkan, liabilitas yang diambil alih dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Kelompok Usaha. Beban akuisisi terkait dibebankan pada saat terjadinya. Aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas serta liabilitas kontinjensi yang diambil alih dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada a walnya sebesar nilai wajar pada tanggal akuisisi.

Imbalan kontinjensi yang akan dibayarkan oleh pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar pada tanggal akuisisi. Perubahan nilai wajar atas imbalan kontinjensi setelah tanggal akuisisi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas, akan diakui pada laba rugi atau sebagai penghasilan komprehensif lain sesuai dengan PSAK No. 55. Jika diklasifikasikan sebagai ekuitas, imbalan kontinjensinya tidak diukur kembali sampai penyelesaian terakhir dalam ekuitas.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Kombinasi Bisnis (lanjutan)

Pada akuisisi bertahap, Kelompok Usaha mengakui kepentingan nonpengendali sebesar nilai wajar atau sebesar bagian proporsional kepentingan nonpengendali atas aset neto pihak yang diakuisisi.

Selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan, jumlah kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi dari kepentingan ekuitas sebelumnya pada pihak yang diakuisisi yang melebihi nilai wajar bagian Kelompok Usaha atas aset bersih yang dapat diidentifikasi yang diakuisisi dicatat sebagai goodwill. Jika nilai wajar atas aset neto yang diakuisisi melebihi nilai gabungan imbalan yang dialihkan dalam kasus pembelian dengan diskon, maka selisih tersebut diakui langsung dalam laba rugi.

Goodwill pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, menjadi selisih lebih nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk kepentingan nonpengendali, dan setiap kepentingan yang dimiliki sebelumnya, atas jumlah neto aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih. Dalam kasus pembelian dengan diskon, jika nilai wajar atas aset neto yang diakuisisi melebihi nilai gabungan imbalan yang dialihkan, maka selisih tersebut diakui langsung dalam laba rugi.

Setelah pengakuan awal, goodwill diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, goodwill yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan ke setiap unit penghasil kas dari Kelompok Usaha yang diharapkan bermanfaat untuk kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan ke unit-unit tersebut.

Jika goodwill yang telah dialokasikan pada suatu unit penghasil kas dan bagian operasi atas unit tersebut dilepas, maka goodwill yang terkait dengan operasi yang dilepas tersebut dimasukkan ke dalam jumlah tercatat operasi ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. Goodwill yang dilepas dalam keadaan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dilepas dan porsi unit penghasil kas yang ditahan.

Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Sesuai dengan PSAK No. 7, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi", suatu pihak dianggap berelasi jika salah satu pihak memiliki kemampuan untuk mengendalikan (dengan cara kepemilikan, secara langsung atau tidak langsung) atau mempunyai pengaruh signifikan (dengan cara partisipasi dalam kebijakan keuangan dan operasional) atas pihak lain dalam mengambil keputusan keuangan dan operasional.

Seluruh transaksi signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan 29 atas laporan keuangan.

Instrumen Keuangan

Aset Keuangan

Grup menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal dan tidak bisa melakukan perubahan setelah penerapan awal tersebut.

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Aset keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori sebagai berikut:

- Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi; dan
- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain.

Aset keuangan Grup meliputi kas dan bank, piutang usaha dan piutang lain – lain (instrumen keuangan yang memiliki dan tidak memiliki kuotasi harga). Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

i) **Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi**

Grup mengukur aset keuangan pada biaya diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi: (1) aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan pada tanggal yang ditentukan untuk arus kas yang semata-mata pembayaran pokok dan bunga atas jumlah pokok yang belum dibayar.

ii) **Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui OCI**

Instrumen utang

Grup mengukur instrumen utang pada nilai wajar melalui OCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi: (1) aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dan pejualan; dan (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan pada tanggal yang ditentukan untuk arus kas yang semata-mata pembayaran pokok dan bunga atas jumlah pokok yang belum dibayar.

Untuk instrumen utang yang diukur pada nilai wajar melalui OCI, pendapatan bunga, revaluasi selisih kurs, dan kerugian atau pembalikan penurunan nilai diakui dalam laba rugi dan dihitung dengan cara yang sama seperti aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Perubahan nilai wajar yang tersisa diakui dalam OCI. Setelah penghentian pengakuan, perubahan nilai wajar kumulatif yang diakui di OCI didaur ulang menjadi laba rugi.

Instrumen ekuitas

Setelah pengakuan awal, Perusahaan dapat memilih untuk mengklasifikasikan investasi ekuitasnya secara tidak dapat dibatalkan sebagai instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI jika definisi ekuitas sesuai PSAK No. 50: Instrumen Keuangan: Penyajian dan tidak dimiliki untuk diperdagangkan. Klasifikasi ditentukan berdasarkan instrumen per instrumen.

Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah didaur ulang menjadi keuntungan atau kerugian. Dividen diakui sebagai pendapatan lain-lain dalam laba rugi pada saat hak pembayaran telah ditetapkan, kecuali jika Perusahaan memperoleh keuntungan dari hasil tersebut sebagai pemulihan sebagian biaya perolehan aset keuangan, dalam hal ini, keuntungan tersebut adalah dicatat dalam OCI. Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tidak tunduk pada penilaian penurunan nilai.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

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

Aset keuangan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi termasuk aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, aset keuangan yang ditetapkan pada pengakuan awal pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, atau aset keuangan yang wajib diukur pada nilai wajar. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Derivatif, termasuk derivatif melekat yang dipisahkan, juga diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan kecuali jika ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Aset keuangan dengan arus kas yang tidak semata-mata pembayaran pokok dan bunga diklasifikasikan dan diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, terlepas dari model bisnisnya. Terlepas dari kriteria untuk instrumen utang yang akan diklasifikasikan pada biaya perolehan diamortisasi atau pada nilai wajar melalui OCI, seperti dijelaskan di atas, instrumen utang dapat ditetapkan pada nilai wajar melalui laba rugi pada pengakuan awal jika hal tersebut menghilangkan, atau secara signifikan mengurangi, ketidaksesuaian akuntansi.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi selanjutnya disajikan dalam laporan posisi keuangan sebesar nilai wajar, dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi.

Grup tidak memiliki investasi dalam instrumen ekuitas, yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Aset keuangan (atau mana yang lebih tepat, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya pada saat: (1) hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset tersebut telah berakhir; atau (2) Perusahaan telah mengalihkan hak mereka untuk menerima arus kas yang berasal dari aset atau berkewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga dalam perjanjian "pass-through"; dan baik (a) Perusahaan telah secara substansial, mengalihkan seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau (b) Perusahaan secara substansial tidak mengalihkan atau tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat suatu aset, namun telah mengalihkan kendali atas aset tersebut.

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 71 diklasifikasikan sebagai berikut:

- Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi; dan
- Liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi.

Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Perusahaan meliputi utang usaha, utang lain-lain dan utang bank. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Pengukuran liabilitas keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

- (i) Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya amortisasi (misalnya pinjaman dan utang yang dikenakan bunga) selanjutnya diukur dengan menggunakan metode EIR. Amortisasi EIR termasuk di dalam biaya keuangan dalam laporan laba rugi konsolidasian.

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

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi termasuk liabilitas keuangan untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal untuk diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok untuk diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Kategori ini termasuk instrumen keuangan derivatif yang diambil Perusahaan yang tidak ditujukan sebagai instrumen lindung nilai dalam hubungan lindung nilai sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 71. Derivatif melekat yang dipisahkan juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali mereka ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai efektif

Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian.

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut berakhir atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Dalam hal suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan oleh liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas persyaratan dari suatu liabilitas yang ada, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian.

Instrumen keuangan derivatif dan aktivitas lindung nilai

Metode pengakuan keuntungan atau kerugian yang timbul tergantung dari apakah derivatif tersebut dimaksudkan sebagai instrumen lindung nilai, dan jika demikian, sifat dari item yang dilindung nilai.

Untuk derivatif yang dikategorikan sebagai lindung nilai arus kas, pada awal transaksi, Perusahaan mendokumentasikan hubungan antara instrumen lindung nilai dengan item yang dilindung nilai, beserta tujuan manajemen risiko dan strategi pelaksanaan transaksi lindung nilai. Perusahaan juga mendokumentasikan penilaiannya, pada saat dimulainya lindung nilai dan secara berkesinambungan, apakah derivatif yang digunakan dalam transaksi lindung nilai sangat efektif dalam menghapus dampak perubahan nilai wajar atas arus kas yang dilindung nilai.

Nilai wajar penuh derivatif lindung nilai diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo yang tersisa untuk pokok yang dilindung nilai melebihi 12 bulan, dan sebagai aset lancar atau liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Instrumen keuangan derivatif dan aktivitas lindung nilai (lanjutan)

Perubahan nilai wajar derivatif yang ditetapkan dan memenuhi kriteria lindung nilai atas arus kas untuk tujuan akuntansi, bagian efektifnya, diakui di penghasilan komprehensif lain di dalam "cadangan lindung nilai arus kas". Ketika instrumen derivatif tersebut kadaluarsa atau tidak lagi memenuhi kriteria lindung nilai untuk tujuan akuntansi, maka keuntungan atau kerugian kumulatif di penghasilan komprehensif lain diakui pada laporan laba rugi.

Perubahan nilai wajar derivatif yang tidak memenuhi kriteria lindung nilai untuk tujuan akuntansi diakui langsung pada laporan laba rugi di dalam "(Kerugian) keuntungan perubahan nilai wajar derivatif - bersih".

Saling Hapus Antar Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan dapat saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Perusahaan saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian, Perusahaan menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan daripada perubahan atas jumlah kerugian kredit ekspektasian. Dalam melakukan penilaian, Perusahaan membandingkan antara risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat periode pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat pengakuan awal dan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau usaha pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

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

Penentuan Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar di pasar utama (atau pasar yang paling menguntungkan) pada tanggal pengukuran dalam kondisi pasar saat ini (yaitu harga keluar) terlepas apakah harga tersebut dapat diobservasi secara langsung atau diestimasi dengan menggunakan teknik penilaian lain pada tanggal pengukuran.

Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

- (a) di pasar utama (*principal market*) untuk aset atau liabilitas tersebut; atau
- (b) jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan (*most advantageous market*) untuk aset atau liabilitas tersebut.

Perusahaan mengukur nilai wajar suatu aset atau liabilitas menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomis terbaiknya.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Penentuan Nilai Wajar (lanjutan)

Pengukuran nilai wajar aset nonkeuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomis dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya (*highest and best use*) atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

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

Hirarki nilai wajar dikategorikan dalam tiga (3) level input untuk teknik penilaian yang digunakan dalam pengukuran nilai wajar, sebagai berikut:

- (a) Input Level 1 - harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran.
- (b) Input Level 2 - input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung atau tidak langsung.
- (c) Input Level 3 - input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

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

Grup menentukan kelas aset dan liabilitas yang sesuai dengan sifat, karakteristik, dan risiko aset dan liabilitas, dan level hirarki nilai wajar dimana pengukuran nilai wajar tersebut dikategorikan.

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

Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihka liabilitas terjadi di pasar utama atau, jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan di mana Perusahaan memiliki akses pada tanggal tersebut.

Jika tersedia, Grup mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasian di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Jika harga kuotasian tidak tersedia di pasar aktif Perusahaan menggunakan teknik penilaian dengan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi dan relevan serta meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

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

Kas dan bank

Kas dan bank terdiri dari kas dan giro di bank yang dapat dicairkan sewaktu-waktu, tidak dipergunakan sebagai jaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

Persediaan

Group menerapkan PSAK No. 14, "Persediaan". Persediaan terdiri dari bangunan apartemen dan kios yang siap dijual, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dengan nilai realisasi bersih.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Persediaan (lanjutan)

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung terkait kegiatan pengembangan apartemen serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke persediaan pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan. Seluruh biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan kepada luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan apartemen dan biaya pinjaman. Biaya yang dikapitalisasi pada bangunan dalam penyelesaian dialokasikan untuk setiap unit apartemen menggunakan metode area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian dipindahkan ke bangunan tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Untuk proyek properti komersial, pada saat selesainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, harga perolehan akan tetap disajikan sebagai bagian dari persediaan atau direklasifikasi ke aset tetap atau properti investasi, mana yang lebih sesuai.

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

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir tahun pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan atas rencana pemanfaatan dan penggunaan, Perusahaan akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

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

Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual setelah dikurangi dengan taksiran biaya untuk menyelesaikan dan menjual persediaan barang jadi yang dihasilkan, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan.

Tanah dalam Pengembangan

Tanah dalam pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang terdiri dari biaya pra-perolehan dan perolehan tanah, dicatat pada tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah dimulai.

Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar di muka diamortisasi selama masa manfaat setiap biaya, dengan menggunakan metode garis lurus.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya dicatat sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset terdiri dari harga pembelian dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan supaya aset siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen. Setelah pengakuan awal, aset tetap, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus untuk mengalokasikan jumlah tersusutkan selama estimasi masa manfaat aset sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan kantor	20
Peralatan Kantor	4
Sarana dan Prasarana	4

Masa manfaat, nilai residu dan metode penyusutan direviu setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai selisih antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset tetap) diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Properti Investasi

Grup menerapkan PSAK No. 13, "Properti Investasi". Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

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

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

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti investasi sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset.

Penyusutan properti investasi dihitung dengan menggunakan metode garis lurus untuk mengalokasikan jumlah tersusutkan selama estimasi masa manfaat aset sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan kantor	20
Sarana dan Prasarana	20

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Properti Investasi (lanjutan)

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

Pengalihan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik dan dimulainya sewa operasi kepada pihak lain.

Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik dan dimulainya pengembangan untuk dijual.

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

Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Aset yang memiliki masa manfaat yang tidak terbatas tidak diamortisasi namun diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering apabila terdapat peristiwa atau perubahan pada kondisi yang mengindikasikan kemungkinan penurunan nilai. Aset yang diamortisasi ditelaah untuk penurunan nilai apabila terjadi kondisi atau perubahan yang mengindikasikan bahwa jumlah tercatat aset tidak dapat diperoleh kembali. Kerugian penurunan nilai diakui sebesar selisih jumlah tercatat aset terhadap jumlah terpulihkannya. Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya penjualan dengan nilai pakai.

Untuk tujuan menguji penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah teridentifikasi (unit penghasil kas). Aset non keuangan yang mengalami penurunan nilai ditelaah untuk kemungkinan pembalikan atas penurunan nilai tersebut pada setiap tanggal pelaporan.

Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Liabilitas Imbalan Kerja

Grup menyediakan imbalan kerja pasti kepada karyawannya sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan Indonesia No. 13/2003. Program imbalan pasti ini tidak didanai.

Liabilitas neto Grup atas program imbalan pasti dihitung dari nilai kini liabilitas imbalan pascakerja pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program, jika ada. Perhitungan liabilitas imbalan pascakerja dilakukan dengan menggunakan metode Projected Unit Credit dalam perhitungan aktuarial yang dilakukan setiap akhir periode pelaporan.

Pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja, meliputi a) keuntungan dan kerugian aktuarial, b) imbal hasil atas aset program, tidak termasuk bunga, dan c) setiap perubahan dampak batas atas aset, tidak termasuk bunga, diakui di penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Liabilitas Imbalan Kerja (lanjutan)

Ketika program imbalan berubah atau terdapat kurtailmen atas program, bagian imbalan yang berubah terkait biaya jasa lalu, atau keuntungan atau kerugian kurtailmen, diakui di laba rugi pada saat terdapat perubahan atau kurtailmen atas program.

Grup menentukan (penghasilan) beban bunga neto atas (aset) liabilitas imbalan pascakerja neto dengan menerapkan tingkat bunga diskonto pada awal periode pelaporan tahunan untuk mengukur liabilitas imbalan pascakerja selama periode berjalan.

Grup mengakui keuntungan dan kerugian atas penyelesaian liabilitas imbalan pascakerja pada saat penyelesaian terjadi. keuntungan atau kerugian atas penyelesaian merupakan selisih antara nilai kini liabilitas imbalan pascakerja yang ditetapkan pada tanggal penyelesaian dengan harga penyelesaian, termasuk setiap aset program yang dialihkan dan setiap pembayaran yang dilakukan secara langsung oleh Perusahaan sehubungan dengan penyelesaian tersebut.

Perusahaan mengakui (1) biaya jasa, yang terdiri dari biaya jasa kini, biaya jasa lalu, dan setiap keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, dan (2) penghasilan atau beban bunga neto di laba rugi pada saat terjadinya.

Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

- (i) Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
- (ii) Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
- (iii) Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
- (iv) 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.
- (v) 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 cara sebagai berikut:

- Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu Perusahaan memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan (lanjutan)

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".

Penjualan unit apartemen

Pendapatan dari penjualan unit apartemen diakui pada saat risiko dan manfaat kepemilikan secara signifikan telah dialihkan kepada pelanggan. Hal ini biasanya terjadi pada saat unit rumah diserahkan dan pelanggan telah menerima unit apartemen tersebut.

Beban

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK No. 72 dan diakui sebagai aset lancar lain-lain. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Beban lain-lain diakui pada saat terjadinya.

Laba Neto per Saham

Laba neto per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas dengan rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar selama tahun tersebut.

Laba per saham dilusian dihitung manakala Grup memiliki instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

Selisih Nilai Transaksi Entitas dengan Sepengendali

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat berdasarkan PSAK No. 38, "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali", dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan. Selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku dicatat dalam akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Entitas Sepengendali" dan disajikan sebagai bagian dari akun "Tambahan Modal Disetor" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pajak Penghasilan

Pajak Final

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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Final (lanjutan)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 71 tanggal 4 November 2008 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 34 tanggal 8 Agustus 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya diatur bahwa besarnya Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dikenakan pajak bersifat final sebagai berikut:

- a. 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- b. 1% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- c. 0% atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Pemerintah, Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau Badan Usaha Milik Daerah yang mendapat penugasan khusus dari Kepala Daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Mengacu pada PSAK 46 tentang Akuntansi Pajak Penghasilan, Perusahaan menggunakan konsep akrual dalam mengakui beban, aset dan kewajiban perpajakan sehingga setiap penghasilan menurut akuntansi harus diperhitungkan dampak pajak yang harus dibayar pada masa mendatang atau telah dibayar pada masa sekarang. Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 46, oleh karena itu, Perusahaan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan tanah dan bangunan sebagai pos tersendiri.

Pajak Kini

Untuk kegiatan lainnya, apabila ada, maka pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan.

Perubahan terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat diterimanya surat ketetapan pajak atau, jika Grup mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut ditetapkan.

Segmen operasi

Segmen adalah bagian khusus dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk dan jasa (segmen usaha), maupun dalam menyediakan produk dan jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya

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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI PENTING

Penyusunan laporan keuangan Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang memengaruhi jumlah-jumlah pendapatan, beban, aset dan liabilitas yang dilaporkan serta pengungkapan atas liabilitas kontinjensi pada setiap akhir periode pelaporan. Namun, hasil aktual dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi, ketidakpastian atas asumsi serta estimasi tersebut dapat menimbulkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas pada tahun berikutnya.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, selain yang telah tercakup dalam estimasi, yang memiliki dampak signifikan atas jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan apakah definisi yang ditetapkan dalam PSAK No. 71 telah terpenuhi. Aset dan liabilitas keuangan diakui dan dikelompokkan sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 2 atas laporan keuangan.

Sumber Estimasi Ketidakpastian

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/periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penurunan Nilai Piutang Usaha dan Piutang Lain-Lain

Penurunan piutang dan piutang lain-lain terjadi jika terdapat bukti objektif bahwa Perusahaan tidak dapat menagih seluruh atau sebagian nilai piutang sesuai dengan persyaratan awal piutang. Penilaian dilakukan pada setiap tanggal laporan posisi keuangan untuk menentukan ada tidaknya indikasi penurunan nilai atau apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang sebelumnya diakui pada tahun-tahun sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun.

Ketika hasil aktual berbeda dari jumlah yang awalnya dinilai, perbedaan tersebut akan mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat piutang usaha dan lain-lain dalam laporan keuangan tahun berikutnya. Jumlah tercatat dari piutang usaha diungkapkan pada Catatan 6 atas laporan keuangan.

Penurunan Nilai Persediaan

Manajemen melakukan penilaian analisis umur persediaan pada setiap tanggal pelaporan dan membentuk penyisihan untuk persediaan usang dan persediaan yang memiliki perputaran yang lambat yang diidentifikasi tidak lagi sesuai untuk digunakan dalam produksi, dengan mempertimbangkan nilai realisasi neto dari persediaan barang jadi dan barang dalam proses berdasarkan pada harga jual dan kondisi pasar saat ini. Jumlah tercatat persediaan diungkapkan di dalam Catatan 8 atas laporan keuangan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI PENTING (lanjutan)

Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)

Mengestimasi Masa Manfaat Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun, suatu kisaran yang umumnya diperkirakan dalam industri sejenis. Perubahan dalam pola pemakaian dan tingkat perkembangan teknologi dapat memengaruhi masa manfaat ekonomis serta nilai sisa aset dan karenanya biaya penyusutan masa depan memiliki kemungkinan untuk diubah.

Jumlah tercatat aset tetap Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 diungkapkan dalam Catatan 13 atas laporan keuangan.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Penilaian penurunan untuk aset non-keuangan, selain goodwill dilakukan ketika indikator penurunan nilai tertentu yang hadir. Sedangkan untuk goodwill, pengujian penurunan nilai wajib dilakukan minimal setiap tahun terlepas dari apakah atau tidak ada indikasi penurunan nilai.

Menentukan nilai wajar aset membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari penggunaan lanjutan dan disposisi akhir dari aset tersebut. Setiap perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dalam menentukan nilai wajar material dapat memengaruhi penilaian nilai dipulihkan dan kerugian penurunan nilai yang dihasilkan bias memiliki dampak material terhadap hasil usaha.

Liabilitas Diestimasi atas Imbalan Pasca Kerja Karyawan

Penentuan imbalan pasca kerja dan beban imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh manajemen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian.

Hasil aktual yang berbeda dengan jumlah yang diestimasi diperlakukan sesuai dengan kebijakan sebagaimana diatur dalam Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian. Sementara manajemen Perusahaan berpendapat bahwa asumsi yang digunakan adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan dari hasil actual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan secara material dapat memengaruhi perkiraan jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang dan beban imbalan kerja karyawan. Jumlah tercatat liabilitas imbalan kerja jangka panjang Perusahaan diungkapkan pada Catatan 20 atas laporan keuangan konsolidasian.

Perpajakan

Grup menghitung liabilitas perpajakannya secara self assessment berdasarkan pada peraturan pajak yang berlaku. Perhitungan tersebut dianggap benar selama belum terdapat ketetapan dari Direktorat Jenderal Pajak atas jumlah pajak yang terutang atau ketika sampai dengan jangka waktu lima (5) tahun (masa kedaluwarsa pajak) tidak terdapat ketetapan pajak yang diterbitkan.

Perbedaan jumlah pajak penghasilan yang terutang dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti pemeriksaan pajak, penemuan bukti-bukti pajak baru dan perbedaan interpretasi antara manajemen dan pejabat kantor pajak terhadap peraturan pajak tertentu. Perbedaan hasil aktual dan jumlah tercatat tersebut dapat memengaruhi jumlah tagihan pajak, utang pajak, aset pajak tangguhan dan beban pajak.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI DAN PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Seperti yang diungkapkan pada Catatan 1 atas laporan keuangan konsolidasian, pada tanggal 17 April 2020, PT Arba Propertindo (AP) melakukan penyertaan saham pada PT Kalibata Inovasi Maju (KIM) yang merupakan pihak yang berada di bawah pengendalian yang sama, sehingga sesuai dengan PSAK No. 38 "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali", laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 disajikan kembali untuk mencerminkan dampak proforma seolah-olah penggabungan tersebut terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian.

Ringkasan dari transaksi penyertaan saham adalah sebagai berikut:

Jumlah aset neto terindikasi	(1.003.287.943)
Dikurangi kepentingan nonpengendali	(40)
Jumlah aset neto terindikasi yang diterima (dilepas)	(1.003.287.903)
Dikurangi imbalan yang dibayarkan	249.999.990
Selisih Nilai Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	(1.253.287.893)

Pada tanggal 22 Juli 2019, Perusahaan melakukan penyertaan saham pada PT Arba Propertindo (AP) yang merupakan pihak yang berada di bawah pengendalian yang sama.

Ringkasan dari transaksi penyertaan saham adalah sebagai berikut:

Jumlah aset neto terindikasi	73.033.296.404
Dikurangi kepentingan nonpengendali	408.696.799
Jumlah aset neto terindikasi yang diterima (dilepas)	72.624.599.605
Dikurangi imbalan yang dibayarkan	82.625.000.000
Selisih Nilai Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	(10.000.400.395)

Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat di akun "Tambahan Modal Disetor" sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Ringkasan efek penyajian kembali laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2019		
	Dilaporkan Sebelumnya	Penyesuaian	Disajikan Kembali
<u>Laporan Posisi Keuangan</u>			
Aset			
Jumlah aset lancar	145.904.308.141	(2.200.582.822)	143.703.725.319
Jumlah aset tidak lancar	101.331.645.876	250.000.000	101.581.645.876
Jumlah Aset	247.235.954.017	(1.950.582.822)	245.285.371.195

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI DAN PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)

	31 Desember 2019 (lanjutan)		
	Dilaporkan Sebelumnya	Penyesuaian	Disajikan Kembali
Liabilitas			
Jumlah liabilitas jangka pendek	96.927.628.768	9.326.643.131	106.254.271.899
Jumlah liabilitas jangka panjang	47.739.450.621	(10.997.823.848)	36.741.626.773
Jumlah Liabilitas	144.667.079.389	(1.671.180.717)	142.995.898.672
Ekuitas	102.568.874.628	(279.402.105)	102.289.472.523
	31 Desember 2019		
	Dilaporkan Sebelumnya	Penyesuaian	Disajikan Kembali
Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan			
<u>Komprehensif Lain</u>			
Laba kotor	23.977.838.830	-	23.977.838.830
Laba neto tahun berjalan	5.362.021.329	-	5.362.021.329
Laporan Arus Kas			
Kas Neto Diperoleh dari aktivitas Operasi	21.378.549.199	2.235.152.102	23.613.701.301
Kas Neto Digunakan untuk aktivitas Investasi	(127.482.961.182)	33.818.083.869	(93.664.877.313)
Kas Neto Diperoleh dari aktivitas pendanaan	103.112.381.378	(34.456.515.961)	68.655.865.417
Penurunan Neto Bank	(2.992.030.605)	1.596.720.010	(1.395.310.595)
Kas dan Bank Pada Awal Tahun	9.213.111.830	-	9.213.111.830
Kas dan Bank Pada Akhir Tahun	6.221.081.225	1.596.720.010	7.817.801.235

5. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Kas	45.041.778	11.755.900
Bank		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	13.949.838.731	110.751.960
PT Bank Central Asia Tbk	3.849.503.919	2.141.740.083
PT Bank UOB	2.014.864.692	-
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.367.657.496	1.095.061.082
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	486.126.279	4.073.083.727
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	456.316.189	14.357.227
PT Bank Panin Tbk	438.682.204	371.051.256
Sub-total	22.562.989.510	7.806.045.335
Total	22.608.031.288	7.817.801.235

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Pihak Ketiga		
Penjualan apartemen, bangunan komersil dan kios	9.678.985.066	20.042.112.172
Penyisihan penurunan nilai piutang	(1.023.487.546)	-
Sub-total	8.655.497.520	20.042.112.172
Pihak Berelasi (Catatan 29)		
Pendapatan sewa	203.958.057	64.900.571
Total	8.859.455.577	20.107.012.743

Rincian piutang usaha berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Belum jatuh tempo	-	15.871.820.029
Telah jatuh tempo:		
1 – 30 hari	20.437.625	1.036.765.968
31 – 60 hari	173.946.934	473.530.787
61 – 90 hari	941.357.010	490.403.889
≥ 90 hari	7.723.714.008	2.234.492.070
Total	8.859.455.577	20.107.012.743

Berdasarkan telaah atas piutang usaha masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen Grup berkeyakinan bahwa Penyisihan penurunan nilai piutang tersebut cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari penurunan nilai piutang.

7. PIUTANG LAIN-LAIN

Piutang Lain-lain Jangka Pendek

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Pihak Ketiga		
PT Pejaten Kencana Utama Abadi	10.000.000.000	-
PT Mitra Asri Sukses	282.396.000	-
Lain-lain	197.564.398	318.192.265
Sub-total	10.479.960.398	318.192.265
Pihak Berelasi		
PT Karya Permata Inovasi Indonesia	81.709.867.912	19.460.741.037
Tjandra Tjokrodiponto	442.700.000	-
PT Arba Propertindo Utama	252.000.000	-
PT Pejaten Kencana Utama Abadi	-	10.000.000.000
PT Mitra Asri Sukses	-	292.006.000
PT Pejaten Niaga Inovasi Bersama	-	89.817.000
Sub-total	82.404.567.912	29.842.564.037
Total	92.884.528.310	30.160.756.302

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. PIUTANG LAIN-LAIN (lanjutan)

Piutang Lain-lain Jangka Pendek

Pada tanggal 2 Agustus 2019, Perusahaan dan PT Pejaten Kencana Utama Abadi (PKUA), menandatangani Perjanjian Pinjaman, dimana Perusahaan memberikan fasilitas pinjaman kepada PKUA dengan jumlah maksimum sebesar Rp 50.000.000.000. Fasilitas tersebut dikenakan suku bunga tahunan sebesar 2%. dan akan jatuh tempo pada tanggal 2 Agustus 2020 dan dapat diperpanjang pada saat jatuh tempo.

Pada tanggal 8 Agustus 2019, Perusahaan dan PT.Mitra Asri Sukses (MAS), menandatangani Perjanjian Pinjaman, Dimana Perusahaan memberikan fasilitas pinjaman kepada MAS dengan jumlah maksimum sebesar Rp 10.000.000.000. Fasilitas tersebut dikenakan suku bunga tahunan sebesar 2%. dan akan jatuh tempo pada tanggal 8 Agustus 2020 dan dapat diperpanjang pada saat jatuh tempo.

Pada tanggal 8 Agustus 2019, Perusahaan dan PT Karya Permata Inovasi Indonesia (KPII), menandatangani Perjanjian Pinjaman, Dimana Perusahaan memberikan fasilitas pinjaman kepada KPII dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000.000. Fasilitas tersebut dikenakan suku bunga tahunan sebesar 2%. dan akan jatuh tempo pada tanggal 8 Agustus 2020 dan dapat diperpanjang pada saat jatuh tempo.

Pada tanggal 31 Desember 2019 piutang lain-lain pihak berelasi sebagian besar adalah piutang kepada PT Karya Permata Inovasi Indonesia (KPII), entitas induk, berdasarkan Perjanjian tanggal 1 Agustus 2016 dengan plafon sebesar Rp 40.000.000.000. Jangka waktu perjanjian ini adalah selama satu tahun dan dapat diperpanjang tiap tahunnya yang digunakan untuk tujuan modal kerja bersama Diamondland Grup. Perjanjian ini telah diadendum terakhir pada tanggal 1 Agustus 2019 untuk memperpanjang jangka waktu pinjaman selama satu tahun sampai dengan 31 Juli 2019.

Pada tanggal 22 Juli 2019, piutang senilai Rp 33.830.624.156 telah diselesaikan menjadi pembelian saham AP milik KPII oleh Perusahaan (Catatan 1).

Berdasarkan telaah atas status dari masing-masing piutang lain-lain pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen Grup berkeyakinan bahwa piutang lain-lain dapat tertagih seluruhnya, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk piutang lain-lain.

Piutang Lain-lain Jangka Panjang

Akun ini terdiri dari:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
PT Cipta Permata Properti Indonesia	242.700.000.000	250.000.000

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 28 Januari 2019 di hadapan Eddy Gunawan Sudibyo, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta, AP, entitas anak, melakukan pembelian tanah dengan status kepemilikan SHGU total luas 37.636 m2 milik PT Citra Permata Properti Indonesia, pihak berelasi, yang berlokasi di Cijunjung, Sukaraja, Jawa Barat dengan nilai perolehan sebesar Rp 293.560.800.000. Pada tanggal 31 Juli 2019, uang muka pembelian tanah aset tidak lancar yang dibayarkan sebesar Rp 84.598.614.217. Pembelian tanah tersebut dilakukan dalam rangka meningkatkan persediaan lahan/landbank. Perjanjian tersebut telah di adendum pada tanggal 21 Januari 2020, dengan melakukan perubahan nilai perolehan menjadi sebesar Rp 284.000.000.000 serta beberapa klausul perubahan lainnya.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. PIUTANG LAIN-LAIN (lanjutan)

Piutang Lain-lain Jangka Pendek (lanjutan)

Berdasarkan akta pembatalan No. 03 tanggal 1 September 2020 dari notaris Shafina Kalia S.H., M.Kn., AP dan CPPI sepakat untuk membatalkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah. Selanjutnya, pada tanggal 28 September 2020, AP dan CPPI menandatangani Perjanjian Pinjaman yang dimana atas jumlah yang dibayarkan kepada CPPI sebesar Rp 284.000.000.000, AP dan CPPI sepakat pengembalian selama 3 tahun dengan bunga 1% per tahun. Pengembalian terbagi menjadi 3 tahap yang terdiri sebagai berikut:

- Tahap 1 sebesar Rp100.000.000.000 untuk periode 28 September 2020 sampai dengan 27 September 2021
- Tahap 2 sebesar Rp100.000.000.000 untuk periode 28 September 2021 sampai dengan 27 September 2022, dan
- Tahap 3 sebesar Rp84.000.000.000 untuk periode 28 September 2022 sampai dengan 27 September 2023.

Berdasarkan telaah atas status dari masing-masing piutang lain-lain pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen Grup berkeyakinan bahwa piutang lain-lain dapat tertagih seluruhnya, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk piutang lain-lain.

8. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Apartemen dengan hak strata tersedia untuk dijual:		
Dave	82.952.091.286	24.682.943.693
Apple	106.674.570.551	50.401.799.951
Total	189.626.661.837	75.084.743.644

Mutasi persediaan selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Apartemen Dave		
Saldo awal	24.682.943.693	31.064.730.879
Penambahan:		
Pembangunan konstruksi	82.890.283.973	37.363.485.688
Kapitalisasi biaya pinjaman		3.461.134.369
Pengurangan:		
Reklasifikasi ke properti investasi (Catatan 14)	-	(861.346.503)
Beban pokok pendapatan (Catatan 26)	(24.621.136.380)	(46.345.060.740)
Saldo Akhir	82.952.091.286	24.682.943.693
Apple Residence		
Saldo awal	50.401.799.951	27.091.940.157
Penambahan:		
Pembangunan konstruksi	78.315.292.807	62.042.019.513
Kapitalisasi biaya pinjaman	2.747.000.000	2.687.767.360
Pengurangan:		
Beban pokok pendapatan (Catatan 26)	(24.789.522.207)	(41.419.927.079)
Saldo Akhir	106.674.570.551	50.401.799.951
Total	189.626.661.837	75.084.743.644

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. PERSEDIAAN (lanjutan)

Perusahaan

Apartemen Dave

Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 3.461.134.369 (Catatan 19).

Persentase penyelesaian proyek Apartemen Dave pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar 100% dan 85,00%.

Hak legal atas tanah Apartemen Dave berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Perusahaan:

- a. No. 14 Tahun 2015, berjangka waktu 25 tahun, yang akan jatuh tempo pada tahun 2040.
- b. No. 15 Tahun 2015, berjangka waktu 25 tahun, yang akan jatuh tempo pada tahun 2040.
- c. No. 17 Tahun 2015, berjangka waktu 25 tahun, yang akan jatuh tempo pada tahun 2040.

Ketiga hak legal atas tanah tersebut kini tergabung di dalam Hak Guna Bangunan Induk No. 19 Tahun 2018, yang akan jatuh tempo pada tahun 2040.

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam proses perpanjangan sertifikasi hak atas tanah dan balik nama karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, apartemen telah diasuransikan terhadap risiko gempa bumi dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Tri Pakarta, pihak ketiga, dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 160.618.774.385. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

PT Arba Propertindo (AP)

Apartemen Apple

Jumlah biaya pinjaman yang kapitalisasi ke persediaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 2.747.000.000 dan Rp 2.687.767.360 (Catatan 19).

Persentase penyelesaian proyek Apartemen Apple pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar 90% dan 64,13%. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan yang dapat mempengaruhi penyelesaian apartemen dalam penyelesaian apartemen tersebut.

Hak legal atas tanah Apartemen Apple berupa Hak Guna Bangunan atas nama PT AP, entitas anak:

- a. No. 1585 Tahun 2003, berjangka waktu 39 tahun, yang akan jatuh tempo pada tahun 2042, dengan total luas tanah sebesar 1.502 m².
- b. No. 1603 Tahun 2015, berjangka waktu 27 tahun, yang akan jatuh tempo pada tahun 2042, dengan total luas tanah sebesar 1.503 m².

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam proses perpanjangan sertifikasi hak atas tanah dan balik nama karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, apartemen telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Binagriya Upakata, pihak ketiga, dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 107.000.000.000. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. PERSEDIAAN (lanjutan)

PT Arba Propertindo (AP) (lanjutan)

Apartemen Apple (lanjutan)

Berdasarkan penelaahan persediaan 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai persediaan sehingga tidak diperlukan cadangan penurunan nilai persediaan.

Pada 31 Desember 2020 dan 2019, persediaan digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman bank jangka panjang yang diperoleh Grup (Catatan 19).

9. UANG MUKA

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, akun ini merupakan uang muka untuk pembayaran kontraktor oleh Perusahaan atas pekerjaan pembangunan apartemen Dave yang berlokasi di Depok, Jawa Barat.

10. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Asuransi Dibayar Dimuka	17.409.643	37.481.393
Biaya emisi saham	-	3.901.025.306
Lain-lain	-	40.422.000
Total	17.409.643	3.978.928.699

11. PAJAK DIBAYAR DIMUKA

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Pajak Pertambahan Nilai Masukan	1.371.151.159	-
PPh Pasal 4 Ayat 2 (Final) Dibayar Dimuka	633.395.817	-
Total	2.004.546.976	-

12. TANAH DALAM PENGEMBANGAN

Pada tanggal 31 Desember 2020, akun ini seluruhnya merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh KIM untuk tanah yang akan dikembangkan oleh KIM pada masa mendatang untuk proyek Apple 3 dan Low Rise Appartment.

13. ASET TETAP

2020

	Saldo Awal	Penambahan / Reklasifikasi	Pengurangan / Reklasifikasi	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Bangunan kantor	959.739.290	-	-	959.739.290
Peralatan kantor	451.463.200	87.184.850	-	538.648.050
Sarana dan prasarana	1.755.087.521	-	-	1.755.087.521
Total Biaya Perolehan	3.166.290.011	87.184.850	-	3.253.474.861
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Bangunan kantor	95.973.929	47.986.964	-	143.960.893
Peralatan kantor	271.143.453	82.087.474	-	353.230.927
Sarana dan prasarana	510.709.037	438.771.880	-	949.480.917
Total Akumulasi Penyusutan	877.826.419	568.846.318	-	1.446.672.737
Nilai Buku	2.288.463.592			1.806.802.124

2019

	Saldo Awal	Penambahan / Reklasifikasi	Pengurangan / Reklasifikasi	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Bangunan kantor	959.739.290			959.739.290
Peralatan kantor	301.598.000	149.865.200		451.463.200
Sarana dan prasarana	633.065.469	1.122.022.052		1.755.087.521
Total Biaya Perolehan	1.894.402.759	1.271.887.252	-	3.166.290.011
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Bangunan kantor	47.986.965	47.986.964		95.973.929
Peralatan kantor	199.705.313	71.438.140		271.143.453
Sarana dan prasarana	131.888.639	378.820.398		510.709.037
Total Akumulasi Penyusutan	379.580.917	498.245.502		877.826.419
Nilai Buku	1.514.821.842			2.288.463.592

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. ASET TETAP (lanjutan)

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 568.846.318 dan Rp 498.245.502 pada beban usaha (Catatan 28).

Bangunan kantor merupakan unit kantor Perusahaan di Apartemen Dave, Depok, Jawa Barat, dengan luas area 120 m2. Bangunan kantor didukung oleh sertifikat hak guna bangunan di atas tanah bersama yang masih sedang dalam proses pemecahan.

Aset tetap diasuransikan bersama dengan persediaan dan properti investasi (Catatan 8 dan 14). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset tetap.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, sebagian aset tetap digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman bank jangka panjang yang diperoleh Grup (Catatan 19).

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat kondisi atau peristiwa yang menimbulkan indikasi penurunan nilai atas jumlah tercatat aset tetap, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk aset tetap.

14. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

	2020				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
Biaya Perolehan					
Bangunan	11.045.319.571	-	-	-	11.045.319.571
Sarana dan prasarana	4.259.743.339	-	-	-	4.259.743.339
Total Biaya Perolehan	15.305.062.910	-	-	-	15.305.062.910
Akumulasi Penyusutan					
Bangunan	552.265.979	485.344.255	-	-	1.037.610.234
Sarana dan prasarana	308.228.864	279.908.890	-	-	588.137.754
Total Akumulasi Penyusutan	860.494.843	765.253.145	-	-	1.625.747.988
Nilai Buku Neto	14.444.568.067				13.679.314.922

	2019				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
Biaya Perolehan					
Bangunan	11.045.319.571	-	-	-	11.045.319.571
Sarana dan prasarana	3.398.396.836	-	-	861.346.503	4.259.743.339
Total Biaya Perolehan	14.443.716.407	-	-	861.346.503	15.305.062.910
Akumulasi Penyusutan					
Bangunan	92.044.330	460.221.649	-	-	552.265.979
Sarana dan prasarana	28.319.974	279.908.890	-	-	308.228.864
Total Akumulasi Penyusutan	120.364.304	740.130.539	-	-	860.494.843
Nilai Buku Neto	14.323.352.103				14.444.568.067

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Grup memiliki properti investasi berupa unit apartment (*guest house*), ruang meeting, kios, dan business area lainnya yang terletak di Apartemen Dave, Jl. Palakali Raya, Kel. Kukusan, Kec. Beji, Depok, Jawa Barat.

Beban penyusutan sebesar Rp 765.253.145 dan Rp 740.130.539 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dibebankan ke beban pokok pendapatan (Catatan 25).

Pada tahun 2019, reklasifikasi persediaan menjadi properti investasi dengan nilai buku sebesar Rp 861.346.503 dikarenakan oleh perubahan intensi manajemen sehubungan dengan penggunaan aset tersebut.

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp 64.201.045.167, ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Syarif, Endang dan Rekan dalam laporannya tertanggal 6 Desember 2019.

Properti investasi diasuransikan bersama dengan persediaan dan aset tetap (Catatan 8 dan 13). Pada 31 Desember 2020 dan 2019, sebagian properti investasi digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman bank jangka panjang yang diperoleh Grup (Catatan 19).

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat kondisi atau peristiwa yang menimbulkan indikasi penurunan nilai atas jumlah tercatat properti investasi, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk properti investasi.

15. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Kontraktor dan konsultan:		
PT Praja Vita Mulia	10.377.718.335	-
Konsultan	6.201.146.791	-
PT Trimatra Liguna	4.631.791.212	3.682.566.760
PT Duta Bangun Sentosa	2.895.750.000	997.924.066
PT Tekken Pratama	2.359.239.150	-
PT Structural Precast Concrete Indonesia	936.816.000	-
PT Dhirta Kriya	350.625.000	-
CV Sumber Artha Raya	335.596.529	527.664.070
PT Jack Global	269.500.000	-
PT Primatech Delta Perkasa	156.059.000	-
Budianto Darmawan	144.000.000	-
PT Shelindo Graha Sarana	-	747.550.925
Lain-lain (di bawah Rp 100 Juta)	360.645.220	19.230.075.325
Total	29.018.887.237	25.185.781.146

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA (lanjutan)

Rincian utang usaha - pihak ketiga berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Belum jatuh tempo	14.248.000	3.410.439.489
Telah jatuh tempo:		
1 - 30 hari	4.199.757.770	4.334.959.822
31 - 60 hari	2.796.163.031	331.400.761
61 - 90 hari	4.500.000	5.079.002.450
> 90 hari	22.004.218.436	12.029.978.624
Total	29.018.887.237	25.185.781.146

Tidak ada jaminan yang diberikan oleh Grup sehubungan dengan utang usaha di atas.

16. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Pihak ketiga:		
PT Cipta Permata Properti Indonesia	5.540.000.000	-
Fuad Yusuf	2.950.000.000	2.950.000.000
Ahmad Syaugi	1.000.000.000	-
PT Pejabat Kreasi Sukses Inovasi	310.428.720	-
PT Cipta Graphia	150.000.000	-
Lain-lain (dibawah 100 jt)	859.113.478	1.597.917.354
Sub-total	10.809.542.198	4.547.917.354
Pihak berelasi		
PT Karya Permata Inovasi Indonesia	9.245.426.665	5.875.047.708
PT Adam Inovasi Utama	4.975.542.158	-
PT Arba Proptindo Utama	311.153.599	311.153.599
Tjandra Tjokrodiponto	-	149.208.824
Lain-lain (dibawah 100 jt)	32.965.689	-
Sub-total	14.565.088.111	6.335.410.131
Total	25.374.630.309	10.883.327.485

17. UANG MUKA DARI PELANGGAN

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Apartemen Dave	29.452.650.850	25.951.365.255
Apple Residence	87.996.538.678	20.648.777.140
Kios pada Apartemen Dave	-	1.473.469.528
Total	117.449.189.528	48.073.611.923

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. PERPAJAKAN

a. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Perusahaan		
Pajak penghasilan:		
Pasal 21	4.641.680	3.495.834
Pasal 23	12.834.511	10.499.400
Pasal 4 Ayat 2	254.363.700	499.425.877
Pajak Pertambahan Nilai	-	3.225.575.561
Sub total	271.839.891	3.738.996.672
Entitas Anak		
Pajak penghasilan:		
Pasal 21	1.285.867	968.000
Pasal 23	-	39.881.907
Pasal 4 Ayat 2	121.793.675	42.449.260
Pajak Pertambahan Nilai	255.399.342	62.535.125
Sub total	378.478.884	145.834.292
Total	650.318.775	3.884.830.964

b. Pajak Penghasilan Final

	2020	2019
Pendapatan yang dikenakan pajak final pada tarif pajak yang berlaku	92.792.423.483	112.482.957.188
Beban pajak penghasilan final	2.353.473.891	2.812.073.928
Dikurangi pajak penghasilan final dipotong dan disetor	(2.519.191.653)	(2.454.407.563)
Utang pajak penghasilan final tahun lalu	541.875.137	184.208.772
Utang Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2	376.157.375	541.875.137

Tidak terdapat Surat Ketetapan Pajak untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Perhitungan pajak tersebut menjadi dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan (SPT) Pajak Penghasilan Badan oleh Perusahaan.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan atas transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

b. Pajak Penghasilan Final (lanjutan)

Berdasarkan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia. Grup menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam batas waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak. Koreksi terhadap kewajiban pajak Grup diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak diterima atau jika Grup mengajukan keberatan pada saat keputusan atas keberatan Grup tersebut telah ditetapkan.

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG

Rincian pinjaman bank jangka panjang adalah sebagai berikut:

	2020	2019
PT Bank Tabungan Negara Indonesia (Persero) Tbk	60.810.000.000	36.150.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	14.000.000.000	17.935.000.000
Sub total	74.810.000.000	54.085.000.000
Dikurangi beban provisi yang belum diamortisasi	-	(296.280.178)
Pinjaman bank jangka panjang – neto	74.810.000.000	53.788.719.822
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	32.000.000.000	17.935.000.000
Bagian Jangka Panjang	42.810.000.000	35.853.719.822

Rekonsiliasi saldo awal dan akhir dari pinjaman bank jangka panjang adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Saldo awal	53.788.719.822	41.700.614.299
Penerimaan/peningkatan utang bank	53.000.000.000	49.300.000.000
Pembayaran/pelunasan utang bank	(31.682.439.644)	(37.158.788.954)
Amortisasi biaya provisi	(296.280.178)	(53.105.523)
Saldo Akhir	74.810.000.000	53.788.719.822

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Berdasarkan Surat Persetujuan Pinjaman Bank Surat No. BDM/1/053/R tanggal 26 Februari 2018 yang dinyatakan dalam Perjanjian Kredit No.006/BDM/PK-KMK/2019 tanggal 30 Januari 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja dari BNI, dengan rincian sebagai berikut:

Plafond : Rp 50.000.000.000
Tujuan : Modal kerja pelengkap pembangunan Apartemen Dave
Bentuk : Kredit Modal Kerja
Suku bunga : 12,25% per tahun
Jangka waktu : 48 (empat puluh delapan) bulan
Provisi : 0,50% per tahun dipungut proporsional pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit
Biaya administrasi : Rp 25.000.000 dipungut sekaligus pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

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

Fasilitas pinjaman dijamin antara lain dengan:

- a. 3 (tiga) bidang tanah dalam satu hamparan beserta bangunan apartemen diatasnya terletak di Jl. Palakali raya RT 05/RW 07, Kel. Kukusan, Kec. Beji, Depok, dengan rincian sebagai berikut:
 - SHGB No. 14 atas nama Perusahaan.
 - SHGB No. 15 atas nama Perusahaan.
 - SHGB No. 17 atas nama Perusahaan.
 - Luas total tanah 3.885 m2.
 - Luas total bangunan 28.264 m2.
 - IMB No.640/2846/IMB/BPMP2T/2015.
- b. Personal Guarantee atas nama Adam Balfagih.
- c. Corporate Guarantee atas nama PT Karya Permata Inovasi Indonesia.

Pembatasan dan kewajiban:

Atas pinjaman yang diterima Perusahaan, BNI mensyaratkan adanya pembatasan-pembatasan dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi oleh Perusahaan antara lain:

- Mengadakan penggabungan usaha (merger), atau konsolidasi dengan perusahaan lain.
- Melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga.
- Mengubah susunan pengurus, Direksi, Komisaris dan pemilikan saham Perusahaan.
- Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain.
- Mengizinkan pihak lain menggunakan Perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain.
- Merubah bentuk atau status hukum Perusahaan, merubah Anggaran Dasar (kecuali meningkatkan modal Perusahaan), memindahtangankan resipis atau saham Perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.
- Melunasi seluruh atau sebagian hutang perusahaan kepada pesero dan/atau perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI (Sub-Ordinated Loan).
- Membagikan dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga.
- Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para persero, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan kegiatan usahanya.
- Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan kegiatan usahanya.
- Mengambil lease dari perusahaan leasing.
- Mengikatkan diri sebagai Penjamin (Borg), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Perusahaan kepada BNI) kepada pihak lain.
- Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang-barang agunan.
- Membubarkan perusahaan dan meminta menyatakan pailit.
- Menggunakan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang biayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
- Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham perusahaan kepada pihak manapun.
- Mengubah bidang usaha.
- Melakukan interfinancing dengan Perusahaan afiliasi, induk Perusahaan dan/atau anak Perusahaan.
- Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Perusahaan yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

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

Berdasarkan Surat No. BDM/1/247 tanggal 22 Juli 2019, perihal negative covenant terhadap Surat Keputusan Kredit No. BDM/1/053/R tanggal 26 Februari 2018, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI, Perusahaan dapat mempertimbangkan tindakan sebagai berikut:

- Melakukan akuisisi atau pengambilan aset milik pihak ketiga.
- Merubah bentuk atau status hukum Perusahaan, merubah Anggaran Dasar (kecuali meningkatkan modal Perusahaan), memindahtangankan resipis atau saham perubahan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.
- Membagikan dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga.

Atas pinjaman tersebut, Perusahaan wajib mempertahankan kinerja keuangan dengan indikator rasio keuangan (Financial Covenant), sebagai berikut:

- Current Ratio minimal 1,00 kali.
- Debt to Equity Ratio maksimal 2,5 kali.
- Debt Service Coverage minimal 100,00%.

Perusahaan telah memenuhi seluruh Financial Covenant yang diwajibkan oleh bank.

Berdasarkan Surat No. BDM/1/247A/R tanggal 30 Agustus 2019, yang telah diperbarui dengan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No.(1) 011/BDM/PK-KMK/2018 menyetujui perubahan atas sebagian syarat- syarat pada fasilitas kredit Perusahaan menjadi sebagai berikut:

- a. Perusahaan wajib menjaga saham mayoritas minimal sebesar 51%
- b. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:
 - Mengadakan penggabungan usaha (merger), atau konsolidasi dengan perusahaan lain.
 - Mengubah susunan Pengurus, Direksi, Komisaris, dan Pemilikan Saham yang dimiliki oleh pemegang saham mayoritas Perusahaan.
 - Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain. - Mengizinkan pihak lain menggunakan Perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain.
 - Melunasi seluruh atau sebagian utang Perusahaan kepada pesero dan/atau perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI (Sub- Ordinated Loan).
 - Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
 - Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
 - Mengambil lease dari perusahaan leasing.
 - Mengikatkan diri sebagai Penjamin (Borg), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk lain dan maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Perusahaan kepada BNI) kepada pihak lain.
 - Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang-barang agunan.
 - Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
 - Menggunakan dana perusahaan untuk tujuan diluar usaha yang biayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
 - Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham perusahaan yang dimiliki oleh pemegang saham mayoritas perusahaan kepada pihak manapun.
 - Mengubah bidang usaha.
 - Melakukan interfinancing dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

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

Berdasarkan Surat No. BDM/1/247A/R tanggal 30 Agustus 2019, yang telah diperbarui dengan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No.(1) 011/BDM/PK-KMK/2018 menyetujui perubahan atas sebagian syarat- syarat pada fasilitas kredit Perusahaan menjadi sebagai berikut (lanjutan) :

- b. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI, Perusahaan tidak diperkenankan untuk (lanjutan):
 - Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - 1. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang berdampak signifikan bagi Perusahaan dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha Perusahaan
 - 2. Mengadakan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Perusahaan dan mengancam keberlangsungan usaha Perusahaan.
 - 3. Mengadakan transaksi dengan pihak lain, baik perseorangan maupun perusahaan, termasuk namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
 - Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Perusahaan yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.
 - Syarat lainnya:
 - 1. Apabila proses perubahan status tersebut telah selesai, maka copy akta perubahan persetujuan dari Menteri Kehakiman dan HAM RI agar diserahkan kepada BNI.
 - 2. Setelah persetujuan IPO, pemegang saham dominan tetap seperti susunan pemegang saham semula yaitu PT Karya Permata Inovasi Indonesia.
 - 3. Lain-lain tetap berlaku sesuai SKK No. BDM/1/053/R tanggal 26 Februari 2018 dan Perjanjian Kredit Induk No. 011/BDM/PK-KMK/2018 tanggal 28 Februari 2018 maksimum Rp50.000.000.000.

Berdasarkan Surat No. BDM/1/247A/R tanggal 30 Agustus 2019, BNI menyetujui perubahan atas sebagian syarat-syarat pada fasilitas kredit Perusahaan menjadi sebagai berikut:

- i. Perubahan persyaratan atas butir C.3. hal-hal yang harus dilaksanakan (affirmative covenant):
 - Perusahaan wajib menjaga saham mayoritas minimal sebesar 51%.
- ii. Perubahan persyaratan atas butir C.5. pembatasan terhadap tindakan Perusahaan (negative covenant). Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:
 - Mengadakan penggabungan usaha (merger), atau konsolidasi dengan perusahaan lain.
 - Mengubah susunan Pengurus, Direksi, Komisaris, dan Pemilikan Saham yang dimiliki oleh pemegang saham mayoritas Perusahaan.
 - Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain.
 - Mengizinkan pihak lain menggunakan Perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain.
 - Melunasi seluruh atau sebagian utang Perusahaan kepada pesero dan/atau perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI (Sub-Ordinated Loan).
 - Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
 - Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
 - Mengambil lease dari perusahaan leasing.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

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

- Mengikatkan diri sebagai Penjamin (Borg), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk lain dan maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Perusahaan kepada BNI) kepada pihak lain.
 - Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang-barang agunan.
 - Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
 - Menggunakan dana perusahaan untuk tujuan diluar usaha yang biayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
 - Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham perusahaan yang dimiliki oleh pemegang saham mayoritas perusahaan kepada pihak manapun.
 - Mengubah bidang usaha.
 - Melakukan interfinancing dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.
 - Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Perusahaan yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.
- iii. Syarat lainnya:
- Apabila proses perubahan status tersebut telah selesai, maka copy akta perubahan persetujuan dari Menteri Kehakiman dan HAM RI agar diserahkan kepada BNI.
 - Setelah persetujuan IPO, pemegang saham dominan tetap seperti susunan pemegang saham semula yaitu PT Karya Permata Inovasi Indonesia.
 - Lain-lain tetap berlaku sesuai SKK No. BDM/1/053/R tanggal 26 Februari 2018 dan
 - Perjanjian Kredit Induk No. 011/BDM/PK-KMK/2018 tanggal 28 Februari 2018 maksimum Rp50.000.000.000.

Berdasarkan Surat keterangan pelunasan fasilitas pinjaman No BDM/1/086 pada tanggal 5 Maret 2020 Perusahaan telah melunasi seluruh pinjaman kepada Bank BNI.

PT Arba Propertindo (AP)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 6 November 2018, AP memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja Pembangunan dari BTN, dengan rincian sebagai berikut:

Plafond	: Rp 70.000.000.000
Tujuan	: Modal kerja pelengkap pembangunan Apartemen Apple
Bentuk	: Non-revolving
Suku bunga	: 12,5% efektif p.a
Jangka waktu	: 48 (empat puluh delapan) bulan
Provisi	: 0,50% dari plafond kredit dan wajib dibayarkan sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit (PK).
Biaya administrasi	: 0,25% dari plafond kredit dan wajib dibayarkan sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit (PK).
Denda	: 2% di atas suku bunga yang berlaku atas tunggakan bunga
Biaya cadangan HT	: 0,50% dari plafond kredit atau jumlah tertentu, bilamana biaya yang dikeluarkan untuk Sertifikat Hak Tanggungan melebihi dana cadangan tersebut, maka debitur berjanji mengikatkan diri untuk menanggung kekurangan beban biaya tersebut..

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Arba Propertindo (AP) (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (lanjutan)

Fasilitas pinjaman dijamin antara lain dengan:

- a. Agunan pokok berupa tanah beserta bangunan yang telah terbangun maupun yang akan dibangun kemudian diatas lahan Proyek Apartemen Apple yang berlokasi di Jalan Raya Jatipadang No. 03 dan 42A, Kel. Jatipadang, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan sesuai bukti kepemilikan berupa SHGB No.1585 dan No. 1603 atas nama AP dengan luas 3.005 m2.
- b. Personal Guarantee atas nama Adam Balfagih, Tjandra Tjokrodiponto dan Bayu Setiawan.
- c. Corporate Guarantee atas nama PT Cipta Permata Internasional dan PT Karya Permata Inovasi Indonesia.
- d. Standing Instruction (SI) melalui BTN Cabang Kebon Jeruk. Apabila penjualan unit-unit apartemen dilakukan melalui fasilitas kredit Bank lain, maka AP harus menerbitkan SI yang telah memperoleh persetujuan dari Pemberi Kredit, serta wajib memindahbukukan/mentransfer seluruh hasil penerimaan realisasi kredit maupun bentuk penjualan lain ke rekening giro escrow atas nama AP di BTN Kantor Cabang Jakarta Kebon Jeruk.
- e. Cessie/ fiducia atas piutang AP yang berkaitan dengan semua penerimaan proyek Apartemen Apple.
- f. Akta Subordinasi yang menyatakan bahwa AP tidak akan melunasi utang kepada pemegang saham atau tidak pihak terafiliasi lainnya sebelum kredit pada BTN telah lunas.

Pembatasan dan kewajiban

Atas pinjaman yang diterima AP, BTN mensyaratkan adanya pembatasan-pembatasan dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi oleh AP antara lain:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi yang lazim.
- Mengikatkan diri sebagai penjamin utang.
- Mengubah Anggaran Dasar Perusahaan (terkait modal, kepemilikan dan pengurus).
- Melakukan merger atau akuisisi.
- Melunasi utang kepada pemegang saham/ Perusahaan afiliasi/ grup.
- Membayar dividen.
- Membubarkan dan menyatakan pailit.
- Menyewakan kepada pihak ketiga.
- Memindahtangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.

Atas pinjaman tersebut, AP wajib mempertahankan kinerja keuangan dengan indikator rasio keuangan (Financial Covenant), sebagai berikut:

- DER dibawah 500%
- RPC di atas 100%

AP telah memenuhi seluruh Financial Covenant yang diwajibkan oleh bank.

Berdasarkan Surat BTN No,8516/S/JKJ.I/BCSU/XII/2019 tanggal 30 Desember 2019 perihal: Keputusan Atas Permohonan Perubahan Klausula Negative Covenant dan Anggaran Dasar PT ARBA Propertindo, BTN telah menyetujui perubahan klausula Negative Covenant sebagai berikut:

1. Mengubah ketentuan pada Pasal 10 Angka 6 Perjanjian Kredit No.10 tanggal 6 November 2018 menjadi:
 - "Perseroan diperkenankan melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham Perseroan tanpa memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari BTN melainkan cukup pemberitahuan."

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Arba Propertindo (AP) (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (lanjutan)

2. Menambahkan syarat teknis tambahan berupa pemenuhan financial covenant:
- Dalam hal akan dilakukan tindakan pembagian dividen PT Arba Propertindo kepada Induk Usaha, PT Arba Propertindo wajib melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Tidak ada pelanggaran terhadap klausula perjanjian kredit;
 - b. Tidak ada tunggakan kewajiban pokok, bunga, dan denda PT Arba Propertindo atas kredit kepada BTN; Menjaga rasio DER maksimal 500%;
 - c. Menjaga RPC (*repayment capacity*) terhadap kewajiban Bank meliputi pokok, bunga, dan denda (apabila ada) minimal 120%; Menjaga coverage rasio agunan minimal sebesar 125%;
 - d. Pembayaran dividen wajib melalui rekening BTN.
 - Financial covenant tersebut menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit.
 - Melaporkan hasil keputusan yang berkaitan tentang pembagian dividen selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak dilaksanakannya RUPS Tahunan PT Diamond Citra Propertindo melalui surat yang ditandatangani oleh Direksi dan Komisaris kepada BTN;
 - Transaksi dana hasil IPO a.n.PT Diamond Citra Propertindo melalui BTN;
 - Menyerahkan surat komitmen dalam rangka peningkatan penggunaan layanan jasa perbankan BTN oleh PT Arba Propertindo dalam kegiatan operasional maupun kredit konsumsi (KPR/KPA) seperti:
 - a. Mengaktifkan penggunaan fasilitas financial service dari BTN *Cash Management System* (CMS) untuk kegiatan transaksional perusahaan dan penegasan penggunaan virtual account BTN;
 - b. Pencairan fasilitas Kredit Konstruksi harus disertai dengan progress fisik, progress pemasaran, dan realisasi share PT Arba Propertindo sesuai ketentuan.

Dalam Surat yang sama BTN juga telah menyetujui perubahan anggaran dasar ARBA terkait perubahan modal dasar dan modal disetor sehubungan dengan rencana penggunaan dana IPO dan Waran PT Diamond Citra Propertindo.

Berdasarkan Surat No. 5824/S/JKJ.I/BCSU/IX/2019 tanggal 4 September 2019, BTN menyetujui perubahan anggaran dasar dan susunan pemegang saham AP dapat disetujui dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- i. AP wajib melakukan hal-hal sebagai berikut: - Menyampaikan corporate guarantee dan personal guarantee terhadap Anisah dan Kasimun atas fasilitas kredit konstruksi atas nama AP pada BTN (Akta Corporate Guarantee dan Personal Guarantee wajib Notarial). Menyampaikan akta perubahan pemegang saham dan anggaran dasar AP beserta pengesahan Menkumham.
- ii. PT AP wajib membuat surat pernyataan yang berisi bahwa akan tetap mematuhi dan mengikuti ketentuan yang tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 6 November 2018 antara BTN Kantor Cabang. Jakarta Kebon Jeruk yang dibuat dihadapan Gamal Wasidin S.H., Notaris di Jakarta Pusat
- iii Terhadap perubahan sebagaimana butir 1.a diatas, maka akan dilakukan Adendum Perjanjian Kredit secara Notarial.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. BDM/1/078A/R tanggal 27 Maret 2020, AP memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja Pembangunan dari BNI, dengan rincian sebagai berikut:

Plafond	: Rp 37.000.000.000
Tujuan	: Tambahan modal kerja pembangunan 5 proyek Aparthouse yaitu Puri (64 unit), Condo (132 unit), Emerald (34unit) dan Crystal (41unit)

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Arba Propertindo (AP) (lanjutan)

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

Bentuk	: Plafond menurun/Aflop
Suku bunga	: 11,75% per tahun efektif
Jangka waktu	: 60 bulan sejak Perjanjian Kredit ditandatangani
Provisi	: 0,25% per tahun yang dipungut proporsional pada saat Penandatanganan perjanjian kredit

Fasilitas pinjaman dijamin antara lain dengan:

- a. 3 (tiga) bidang tanah dalam satu hamparan beserta bangunan apartemen diatasnya terletak di Jl. Palakali raya RT 05/RW 07, Kel. Kukusan, Kec. Beji, Depok, dengan rincian sebagai berikut:
 - SHGB No. 14 atas nama Perusahaan.
 - SHGB No. 15 atas nama Perusahaan.
 - SHGB No. 17 atas nama Perusahaan.
 - Luas total tanah 3.885 m²
 - Luas total bangunan 28.264 m²
 - IMB No.640/2846/IMB/BPMP2T/2015
- b. Personal Guarantee atas nama Adam Balfagih.
- c. Corporate Guarantee atas nama PT Karya Permata Inovasi Indonesia.
- d. 9 unit hunian dan 30 unit non-hunian Dave Apartemen yang berlokasi di Jl, Palakali Raya
- e. Tanah kavling di perumahan D'Marco Residence - Cluster Casablanca 1
- f. 3 tanah kavling di perumahan D'Marco Residence - Cluster Casablanca 2
- g. 21 tanah kavling di perumahan D'Marco Residence - Cluster Tangier
- h. Tanah dan bangunan rumah tinggal di perumahan D'Crown Residence blok O No. 11-12
- i. Piutang dari end user posisi 29 Februari 2020, akan diikat Fidusia Notariil
- j. Akan diikat SOL atas hutang kepada pemegang saham
- k. Akan diikat personal guarantee an. Adam

Pembatasan dan kewajiban

Atas pinjaman yang diterima AP, BNI mensyaratkan adanya pembatasan-pembatasan dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi oleh AP antara lain:

- Mengadakan penggabungan usaha (merger), atau konsolidasi dengan perusahaan lain.
- Melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga.
- Mengubah susunan pengurus, Direksi, Komisaris dan pemilikan saham AP.
- Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain.
- Mengizinkan pihak lain menggunakan AP untuk kegiatan usaha pihak lain.
- Merubah bentuk atau status hukum AP, merubah Anggaran Dasar (kecuali meningkatkan modal AP), memindahtangankan resipis atau saham AP baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.
- Melunasi seluruh atau sebagian hutang AP kepada pesero dan/atau perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI (*Sub-Ordinated Loan*).
- Membagikan dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga.
- Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para persero, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan kegiatan usahanya.
- Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan kegiatan usahanya.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Arba Propertindo (AP) (lanjutan)

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

Pembatasan dan kewajiban (lanjutan)

- Mengambil lease dari perusahaan leasing.
- Mengikatkan diri sebagai Penjamin (Borg), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh AP kepada BNI) kepada pihak lain.
- Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang-barang agunan.
- Membubarkan AP dan meminta menyatakan pailit.
- Menggunakan dana AP untuk tujuan di luar usaha yang biayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
- Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham perusahaan kepada pihak manapun.
- Mengubah bidang usaha.
- Melakukan interfinancing dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.
- Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban AP yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.

Atas pinjaman tersebut, AP wajib mempertahankan kinerja keuangan dengan indikator rasio keuangan (Financial Covenant), sebagai berikut:

- Current Ratio minimal 1,00 kali
- Debt to Equity Ratio maksimal 2,50 kali
- Debt Service Coverage minimal 100%

AP telah memenuhi seluruh Financial Covenant yang diwajibkan oleh bank.

20. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA KARYAWAN

Perusahaan memiliki program pensiun manfaat pasti yang sepenuhnya tidak didanai untuk mencakup seluruh karyawan tetap. Perusahaan mencadangkan liabilitas imbalan kerja jangka panjang sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13 tanggal 25 Maret 2003. Liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 didasarkan pada laporan aktuarial aktuaris independen, PT Kompujasa Aktuarial Indonesia masing-masing pada tanggal 15 Februari 2021 dan 24 Agustus 2020. Liabilitas tersebut dihitung menggunakan metode "Projected Unit Credit", dengan asumsi-asumsi utama sebagai berikut:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Usia pension	55 tahun	55 tahun
Tingkat diskonto	7,00%	8,00%
Tingkat kenaikan gaji	7,00%	7,00%
Tingkat mortalitas	TMI - 2019	TMI - 2011
Tingkat cacat	10.00% TMI – 2019	10.00% TMI – 2011

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA KARYAWAN (lanjutan)

Perubahan pada liabilitas imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Kewajiban awal tahun	887.906.951	680.455.372
Beban yang diakui di laba/rugi	327.186.001	265.990.677
Biaya (penghasilan) komprehensif lainnya	(29.909.922)	(58.539.098)
Total	1.185.183.030	887.906.951

21. MODAL SAHAM

Rincian pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	2020		
	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor
PT Karya Permata Inovasi Indonesia	4.995.000.000	69.60%	99.900.000.000
Tjandra Tjokrodiponto	35.000.000	0,49%	700.000.000
Modal Masyarakat	2.147.000.000	29.91%	42.940.000.000
Total	7.177.000.000	100%	143.540.000.000

Pemegang Saham	2019		
	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor
PT Karya Permata Inovasi Indonesia	4.995.000.000	99%	99.900.000.000
Tjandra Tjokrodiponto	35.000.000	1%	700.000.000
Total	5.030.000.000	100%	100.600.000.000

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 3 tanggal 1 Oktober 2019 dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta Barat, menyatakan keputusan- keputusan yang telah disetujui oleh para pemegang saham Perusahaan adalah sebagai berikut:

- Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perusahaan kepada masyarakat ("Penawaran Umum") dan mencatatkan saham-saham Perusahaan tersebut pada Bursa Efek Indonesia.
- Menyetujui perubahan status Perusahaan dari suatu Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perusahaan menjadi PT Diamond Citra Proptertindo Tbk.
- Menyetujui untuk mengubah nilai nominal saham Perusahaan dari semula sebesar Rp 1.000.000 per saham menjadi Rp20 per saham.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. MODAL SAHAM (lanjutan)

- Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepepi Perusahaan dan menawarkan/ menjual saham baru melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak 2.155.715.000 saham baru dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp20 dan menerbitkan Waran Seri I sebanyak 1.616.786.250 yang diberikan secara Cuma-Cuma kepada masyarakat yang membeli saham baru tersebut.

Berdasarkan Akta Perusahaan No. 109 tanggal 22 Juli 2019, tentang Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan yang dibuat di hadapan Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. Akta perubahan ini telah dilaporkan dan diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No. AHU-AH.0041094.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 24 Juli 2019, para pemegang saham antara lain memutuskan hal-hal sebagai berikut:

- a. Menyetujui peningkatan sebanyak 392.400 saham atau peningkatan modal dasar Perusahaan yang semula Rp 20.000.000.000 ditingkatkan menjadi Rp 402.400.000.000.
- b. Menyetujui peningkatan sebanyak 90.600 saham atau peningkatan modal setor Perusahaan yang semula Rp 10.000.000.000 ditingkatkan menjadi Rp 100.600.000.000. Dengan ketentuan sebagai berikut:
 - i. Dividen Perusahaan sebesar Rp 4.000.000.000 dikonversikan menjadi saham kepada dengan rincian PT Karya Permata Inovasi Indonesia sebesar Rp 3.800.000.000 dan Tjandra Tjokrodiponto sebesar Rp 200.000.000.
 - ii. Konversi utang lain-lain dari PT Karya Permata Inovasi Indonesia sebesar Rp 5.603.000.000.
 - iii. PT Karya Permata Inovasi Indonesia akan menyetorkan secara tunai sebesar Rp 80.997.000.000.

Penerbitan dividen saham sebesar Rp 4.000.000.000 diputuskan oleh para pemegang saham Perusahaan dalam Rapat Umum Pemegang Saham yang diaktakan dalam Akta No. 58 tanggal 26 Juni 2019 oleh Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta.

Konversi utang lain-lain menjadi modal saham baru disepakati oleh para pemegang saham pada periode akhir Juli 2019 yang diputuskan dalam RUPS dan diaktakan pada Akta No 109 tanggal 22 Juli 2019, Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, SH,MK, Notaris di Jakarta Selatan.

22. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Saldo awal	(10.000.400.395)	-
Akuisisi entitas anak (Catatan 4)	(1.253.287.893)	(10.000.400.395)
Penyesuaian sehubungan dengan penerapan standar akuntansi baru	(5.735.654.618)	-
Penerimaan saham penawaran umum perdana	176.054.000.000	-
Biaya emisi saham	(3.661.295.253)	-
Total	155.403.361.841	(10.000.400.395)

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. SALDO LABA

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Saldo awal :		
- Dicapang	532.475.586	-
- Tidak Dicapang	10.990.511.378	10.217.111.881
Penyesuaian sehubungan dengan penerapan standar akuntansi baru	15.721.795.159	
Laba (Rugi) tahun berjalan	11.164.429.795	5.324.755.862
Penghasilan komprehensif lain	32.085.891	(18.880.779)
Dividen saham (Catatan 21)	-	(4.000.000.000)
Saldo akhir	38.441.297.809	11.522.986.964

Berdasarkan Keputusan Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham yang diaktakan dalam Akta No. 58 tanggal 26 Juni 2019 oleh Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta, para pemegang saham memutuskan pembagian dividen saham dari saldo laba sebesar Rp 4.000.000.000 atau sebesar 4.000 lembar saham yang dibagikan kepada para pemegang saham dengan bagian PT Karya Permata Inovasi Indonesia sebesar Rp 3.800.000.000 dan Tjandra Tjokrodiponto sebesar Rp 200.000.000.

Berdasarkan Keputusan Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham yang diaktakan dalam Akta No. 1 tanggal 1 September 2020 oleh Dyah Madya Ruth S.N.,S.H.,M.Kn. Notaris di Kabupaten Bogor, para pemegang saham menyetujui penyisihan saldo laba bersih tahun 2019 sebesar Rp 532.475.586.

24. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

Mutasi kepentingan nonpengendali adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Saldo awal	446.288.059	-
Penyesuaian sehubungan dengan penerapan standar akuntansi baru	12.082.249	
Akuisisi entitas anak	(3.253.906)	408.696.799
Laba (Rugi) tahun berjalan	1.085.503	37.265.465
Penghasilan komprehensif lain	85.440	325.795
Saldo Akhir	456.287.345	446.288.059

25. PENDAPATAN USAHA

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Penjualan unit		
Apartemen Dave	48.234.489.916	58.080.311.724
Apple Residence	48.444.273.391	56.212.548.651
Kios pada Apartemen Dave	3.035.324.268	2.208.069.534
Pendapatan sewa	698.356.907	642.296.874
Pendapatan usaha lainnya	206.739.020	-
Sub total	100.619.183.502	117.143.226.783

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. PENDAPATAN USAHA (lanjutan)

	2020	2019
Dikurangi potongan penjualan	(7.826.760.019)	(4.660.269.595)
Total	92.792.423.483	112.482.957.188

Tidak terdapat transaksi penjualan kepada satu pelanggan yang melebihi 10% dari penjualan bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

26. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Apartemen, bangunan komersil dan kios	49.410.658.587	87.764.987.819
Penyusutan properti investasi (Catatan 14)	765.253.145	740.130.539
Total	50.175.911.732	88.505.118.358

Tidak terdapat transaksi pembelian kepada satu kontraktor dan pemasok yang melebihi 10% dari beban pokok pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

27. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Beban Penjualan dan Pemasaran		
Periklanan dan promosi	1.640.710.379	1.890.828.417
Gaji dan tunjangan	3.168.487.338	2.812.564.444
Pajak	206.081.107	
Jamuan dan sumbangan	466.322.552	101.467.575
Show Unit	166.796.200	
Perbaikan dan pemeliharaan	111.615.825	3.137.275.506
Iklan	193.403.569	
Lain-lain	557.725.526	924.106.359
Sub total	6.511.142.496	8.866.242.301
Beban Umum dan Administrasi		
Keperluan kantor	2.554.847.886	610.253.312
Tenaga ahli	2.463.111.710	728.620.000
Pajak	1.906.556.323	692.929.509
Gaji dan tunjangan	1.574.855.950	540.316.330
Biaya penyisihan penurunan nilai piutang	1.023.487.546	-
Asuransi	789.903.068	198.359.513
Penyusutan (Catatan 13)	568.846.318	498.245.502
Perijinan	328.500.000	1.461.249.243
Imbalan pascakerja (Catatan 20)	327.186.001	265.990.677
Lain-lain	1.331.189.540	187.663.089
Sub total	12.868.484.342	5.183.627.175
Total	19.379.626.838	14.049.869.476

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. LABA PER SAHAM DASAR

Perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Jumlah laba yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar:		
Jumlah laba (rugi) bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	11.164.429.795	5.324.755.864
Jumlah rata-rata tertimbang saham (dalam lembar saham penuh)	6.998.083.333	6.998.083.333
Laba per Saham Dasar	1,60	0,76

29. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK YANG BERELASI

Dalam kegiatan usaha normal, Grup melakukan transaksi usaha dan keuangan dengan pihak-pihak berelasi tertentu. Grup melakukan transaksi berdasarkan persyaratan dan ketentuan yang disepakati bersama dengan pihak-pihak berelasi yang sama dengan pihak ketiga dalam transaksi yang wajar (arm's length basis). Saldo akun-akun yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Aset		
<u>Piutang usaha</u>		
PT Permata Citra Inovasi	203.958.057	64.900.571
Persentase terhadap Total Aset	0,03%	0,03%
<u>Piutang Lain-lain</u>		
PT Karya Permata Inovasi Indonesia	81.709.867.912	19.460.741.037
Tjandra Tjokrodiponto	442.700.000	-
PT Arba Propertindo Utama	252.000.000	-
PT Pejaten Kencana Utama Abadi	-	10.000.000.000
PT Mitra Asri Sukses	-	292.006.000
PT Pejaten Niaga Inovasi Bersama	-	89.817.000
Total	82.404.567.912	29.842.564.037
Persentase terhadap Total Aset	14,03%	12,17%
<u>Utang lain-lain</u>		
PT Karya Permata Inovasi Indonesia	9.245.426.665	5.875.047.708
PT Adam Inovasi Utama	4.975.542.158	-
PT Arba Propertindo Utama	311.153.599	311.153.599
Tjandra Tjokrodiponto	-	149.208.824
Lain-lain (dibawah 100 jt)	32.965.689	-
Total	14.565.088.111	6.335.410.131
Persentase terhadap Total Liabilitas	5,8%	4,43%

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

29. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK YANG BERELASI (lanjutan)

Pada tanggal 22 Juli 2019, piutang Perusahaan dari PT Karya Permata Inovasi Indonesia sebesar Rp 33.830.624.156 telah diselesaikan dalam bentuk investasi saham kepada AP (Catatan 1).

Pada tanggal 22 Juli 2019, utang kepada pihak berelasi kepada PT Karya Permata Inovasi Indonesia sebesar Rp 5.603.000.000 telah dikonversi menjadi saham (Catatan 21).

Utang kepada pihak berelasi ke PT Karya Permata Inovasi Indonesia merupakan utang modal kerja proyek pembangunan.

Transaksi dengan pihak yang berelasi dilakukan berdasarkan syarat dan kondisi yang disepakati antar Grup dengan pihak-pihak yang berelasi.

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

<u>Pihak Berelasi</u>	<u>Hubungan dengan Perusahaan</u>	<u>Transaksi</u>
PT Karya Permata Inovasi Indonesia	Pemegang saham	Piutang Lain-lain dan Utang Lain-lain
PT Permata Citra Inovasi	Entitas dengan pengendalian yang sama	Piutang usaha

30. INSTRUMEN KEUANGAN

Pengelompokan aset keuangan telah diklasifikasikan menjadi pinjaman yang diberikan dan piutang. Demikian halnya dengan liabilitas keuangan telah diklasifikasikan menjadi liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Metode dan asumsi yang digunakan untuk estimasi nilai wajar adalah sebagai berikut:

- Nilai wajar kas dan bank, piutang usaha, piutang lain-lain, utang usaha, utang lain-lain dan beban masih harus dibayar, mendekati nilai tercatat karena jangka waktu jatuh tempo yang singkat atas instrumen keuangan tersebut.
- Nilai wajar pinjaman bank jangka panjang ditentukan dengan menggunakan metode arus kas yang didiskonto berdasarkan tingkat bunga masing-masing pinjaman yang diutilisasi.
- Nilai wajar piutang dan utang kepada pihak berelasi tidak dapat ditentukan dengan andal sehingga dinyatakan dengan nilai nominal. Penentuan estimasi nilai wajar menjadi tidak praktis karena tidak memiliki jadwal pembayaran yang pasti.

Nilai tercatat dari aset dan liabilitas keuangan lainnya mendekati nilai wajarnya karena sifat jangka pendek dari instrumen keuangan.

31. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Grup memiliki beberapa eksposur risiko keuangan dalam bentuk risiko kredit dan risiko likuiditas. Manajemen senantiasa memonitor proses manajemen risiko Grup guna memastikan kesesuaian antara risiko dan pengendalian terhadap risiko tersebut. Kebijakan dan sistem manajemen risiko secara rutin dikaji untuk mengantisipasi perubahan dari kondisi pasar dan aktivitas Grup.

a. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa pihak ketiga tidak akan memenuhi kewajibannya berdasarkan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan, yang menyebabkan kerugian keuangan. Perusahaan dihadapkan pada risiko kredit dari kegiatan operasi dan dari aktivitas pendanaan, termasuk deposito pada bank dan instrumen keuangan lainnya.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Guna meminimumkan eksposur yang ada atas simpanan dana di bank, Grup hanya akan menempatkan dana pada bank yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik. Manajemen juga senantiasa memantau kesehatan bank serta mempertimbangkan keikutsertaan bank di dalam Lembaga Penjaminan Simpanan (LPS).

Selain itu, Grup hanya melakukan transaksi dengan pihak ketiga yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik. Ini adalah kebijakan Grup bahwa semua nasabah harus melalui prosedur verifikasi. Lebih jauh, saldo piutang dipantau secara terus menerus dengan tujuan bahwa eskposur atas piutang tak tertagih tidak signifikan.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, kualitas kredit pada setiap klasifikasi aset keuangan adalah sebagai berikut:

	2020				
	Belum Jatuh Tempo dan Tidak Mengalami Penurunan Nilai	Telah Jatuh Tempo tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai	Mengalami Penurunan Nilai	Penyisihan Penurunan Nilai	Total
Kas dan Bank	22.608.031.288	-	-	-	22.608.031.288
Piutang usaha	-	8.859.455.577	1.023.487.546	(1.023.487.546)	8.859.455.577
Piutang lain-lain					
Pihak ketiga	10.479.960.398	-	-	-	10.479.960.398
Pihak berelasi	82.404.567.912	-	-	-	82.404.567.912
Piutang lain – lain – pihak ketiga	242.700.000.000	-	-	-	242.700.000.000
Total	358.192.559.598	8.859.455.577	1.023.487.546	(1.023.487.546)	367.052.015.175

	2019				
	Belum Jatuh Tempo dan Tidak Mengalami Penurunan Nilai	Telah Jatuh Tempo tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai	Mengalami Penurunan Nilai	Penyisihan Penurunan Nilai	Total
Kas dan bank	7.817.801.235	-	-	-	7.817.801.235
Piutang usaha	20.107.012.743	-	-	-	20.107.012.743
Piutang lain-lain					
Pihak ketiga	318.192.265	-	-	-	318.192.265
Pihak berelasi	29.842.564.037	-	-	-	29.842.564.037
Piutang lain – lain – pihak ketiga	250.000.000	-	-	-	250.000.000
Total	58.335.570.280	-	-	-	58.335.570.280

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko di mana posisi arus kas Grup menunjukkan pendapatan jangka pendek tidak cukup untuk menutupi pengeluaran jangka pendek.

Untuk mengatur risiko likuiditas, Grup menerapkan manajemen risiko sebagai berikut:

1. Memonitor dan menjaga level kas dan bank yang diperkirakan cukup untuk mendanai operasional Grup dan mengurangi pengaruh fluktuasi dalam arus kas.
2. Secara rutin melakukan monitor atas perkiraan arus kas dan arus kas aktual.
3. Melakukan monitor atas profil jatuh tempo pinjaman.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

b. Risiko Likuiditas (lanjutan)

4. Secara terus-menerus menilai kondisi pasar keuangan untuk kesempatan memperoleh dana.
5. Sebagai tambahan, Grup juga mengatur untuk memiliki fasilitas stand-by loan yang dapat ditarik sesuai dengan permintaan untuk mendanai kegiatan operasi pada saat diperlukan.

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

2020				
	Jumlah tercatat	Dibawah 1 tahun	1 – 3 tahun	Nilai wajar
Liabilitas Keuangan				
Utang usaha – pihak ketiga	29.018.887.237	29.018.887.237	-	29.018.887.237
Utang lain-lain – pihak ketiga	10.809.542.198	10.809.542.198	-	10.809.542.198
Utang lain-lain – pihak berelasi	14.565.088.111	14.565.088.111	-	14.565.088.111
Beban akrual	827.001.024	827.001.024	-	827.001.024
Pinjaman bank jangka Panjang	74.810.000.000	32.000.000.000	42.810.000.000	74.810.000.000
Total	130.030.518.570	87.220.518.570	42.810.000.000	130.030.518.570

2019				
	Jumlah tercatat	Dibawah 1 tahun	1 – 3 tahun	Nilai wajar
Liabilitas Keuangan				
Utang usaha – pihak ketiga	25.185.781.146	25.185.781.146	-	25.185.781.146
Utang lain-lain – pihak ketiga	4.547.917.354	4.547.917.354	-	4.547.917.354
Utang lain-lain – pihak berelasi	6.335.410.131	6.335.410.131	-	6.335.410.131
Beban akrual	291.720.381	291.720.381	-	291.720.381
Pinjaman bank jangka Panjang	53.788.719.822	17.935.000.000	35.853.719.822	53.788.719.822
Total	90.149.548.834	54.295.829.012	35.853.719.822	90.149.548.834

32. MANAJEMEN RISIKO MODAL

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan peringkat kredit yang baik dan rasio modal yang sehat guna mendukung usaha dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, imbalan modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru. Tidak terdapat perubahan tujuan, kebijakan atau proses selama tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Perusahaan mengelola permodalan dengan menggunakan rasio pengungkit. Kebijakan Perusahaan adalah menjaga rasio pengungkit dalam kisaran yang umum dalam industri sejenis dengan tujuan untuk mengamankan pendanaan terhadap biaya yang rasional.

Rasio utang terhadap modal dihitung sebagai hutang bersih dibagi dengan total modal. Hutang bersih dihitung sebagai pinjaman (pinjaman bank, kewajiban di bawah sewa pembiayaan, surat utang senior dan utang pemegang saham) ditambah perdagangan dan utang lainnya dikurangi kas dan bank. Total modal dihitung sebagai ekuitas ditambah utang bersih.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

32. MANAJEMEN RISIKO MODAL (lanjutan)

Perhitungan rasio utang terhadap modal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Jumlah utang	249.315.209.903	142.995.898.672
Dikurangi: Kas dan Bank	22.608.031.288	(7.817.801.235)
Utang neto	226.707.178.615	135.178.097.437
Total ekuitas	337.840.946.995	102.289.472.523
Rasio utang terhadap modal	0,67	1,32

33. INFORMASI SEGMENT

Dalam pengambilan keputusan oleh manajemen, Perusahaan digolongkan menjadi unit usaha berdasarkan segmentasi produksi.

Segmen operasi Grup berdasarkan segmentasi produksi adalah sebagai berikut:

	2020			
	Apartemen	Kios	Properti Investasi	Total
Pendapatan	88.852.003.288	3.035.324.268	905.095.927	92.792.423.483
Beban pokok penjualan	(47.690.403.550)	(1.720.255.037)	(765.253.145)	(50.175.911.732)
Laba (rugi) kotor	41.161.599.738	1.315.069.231	139.842.782	42.616.511.751
Beban penjualan dan pemasaran				(6.511.142.496)
Beban umum dan administrasi				(12.868.484.342)
Penghasilan keuangan				1.277.225.706
Beban keuangan				(11.269.363.508)
Beban lain-lain - neto				(449.553.959)
Rugi sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan				12.795.193.152
Beban pajak final				(2.353.473.891)
Rugi neto tahun berjalan setelah dampak proforma atas transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali				10.441.719.261

	2019			
	Apartemen	Kios	Properti Investasi	Total
Pendapatan	109.632.590.779	2.208.069.534	642.296.875	112.482.957.188
Beban pokok penjualan	(87.364.453.729)	(400.534.090)	(740.130.539)	(88.505.118.358)
Laba (rugi) kotor	22.268.137.050	1.807.535.444	(97.833.664)	23.977.838.830
Beban penjualan dan pemasaran				(5.627.499.220)
Beban umum dan administrasi				(8.422.370.256)
Penghasilan keuangan				1.254.279.895
Beban keuangan				(1.133.501.909)
Penghasilan lain-lain - neto				1.015.313
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan				10.049.762.653
Beban pajak final				(2.812.073.928)
Laba neto tahun berjalan setelah dampak proforma atas transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali				7.237.688.725

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. PERJANJIAN PENTING

Perusahaan

Perjanjian Jasa Konstruksi Proyek Apartemen

Berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) No. 043/SPK-DCP/DAVE/VII/2019 tanggal 24 Juli 2019, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan CV. Media Sign dalam hal pengadaan furniture furnished Apartemen Dave dengan nilai kontrak sebesar Rp 348.750.000.

Perusahaan juga melakukan jasa konstruksi dengan sub-kontraktor lainnya.

Perjanjian Kerjasama Usaha

1. Berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama Usaha tanggal 15 Juni 2019, Perusahaan dan PT Permata Citra Inovasi (PCI) sepakat untuk bekerja sama usaha dalam bidang operasional sebagai berikut:
 - Food and Beverage dengan Brand What's Up Café (Lantai GF).
 - Supermarket atau Pasar Swalayan dengan Brand MOR (Lantai GF).
 - Pengelolaan Guest House (Lantai 2 dan Lantai 3).

Jangka waktu perjanjian ini berlaku selama 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 15 Juni 2019 sampai dengan tanggal 15 Desember 2022 dengan grace periode 9 (sembilan) bulan. Kerjasama operasional ini dilaksanakan dengan sistem Bagi Hasil dengan ketentuan sebagai berikut:

- Untuk tahun pertama dan tahun kedua (tanggal 15 Desember 2019 sampai dengan 15 Desember 2021), para pihak sepakat bagi hasilnya untuk Perusahaan mendapatkan 20% dan PCI 80% dari omzet bersih.
- Untuk tahun ketiga (tanggal 15 Desember 2020 sampai dengan tanggal Desember 2021), para pihak sepakat bagi hasilnya untuk Perusahaan mendapatkan 30% dan PCI 70% dari omzet bersih.

PCI merupakan entitas berelasi dengan Perusahaan.

2. Berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama Usaha tanggal 5 Maret 2018, Perusahaan dan PT Diamond Karya Abadi (DKA) sepakat untuk bekerja sama usaha dalam pengelolaan seluruh operasional atas Apartemen Dave yang terletak di Jl. Palakali Raya, Kel. Kukusan, Kec. Beji, Depok, Jawa Barat

Jangka waktu perjanjian ini berlaku selama 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 5 Maret 2018 sampai dengan tanggal 5 Maret 2022. Kerjasama operasional ini dilaksanakan dengan sistem Bagi Hasil dengan ketentuan sebagai berikut:

- Untuk tahun pertama dan tahun kedua (tanggal 5 Maret 2018 sampai dengan 4 Maret 2020), para pihak sepakat bagi hasilnya untuk Perusahaan mendapatkan 70% dan DKA 30% dari keuntungan bersih.
- Untuk tahun ketiga dan keempat (tanggal 5 Maret 2020 sampai dengan tanggal 4 Maret 2022), para pihak sepakat bagi hasilnya untuk Perusahaan mendapatkan 75% dan DKA 25% dari keuntungan bersih.

DKA merupakan entitas berelasi dengan perusahaan.

PT Arba Propertindo (AP)

Perjanjian Jasa Konstruksi Proyek Apartemen

AP mengadakan perjanjian jasa konstruksi dengan kontraktor utama, yaitu PT Praja Vita Mulia dan PT Kogas Driyap Konsultan untuk pembangunan proyek Apartemen Apple.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

PT Arba Propertindo (AP) (lanjutan)

Perjanjian Jasa Konstruksi Proyek Apartemen (lanjutan)

Berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 003/SPK/-AP/APPLE/V/19 tanggal 29 Mei 2019, AP mengadakan perjanjian dengan PT Praja Vita Mulia dalam hal paket pekerjaan arsitektur dan plumbing untuk pembangunan proyek Apartemen Apple dengan jangka waktu 8 bulan atau 19 Februari 2020.

Berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 014/SPK/-AP/APPLE/VII/18 tanggal 1 Juli 2018, AP mengadakan perjanjian dengan PT Kogas Driyap Konsultan dalam hal manajemen konstruksi terkait persiapan pekerjaan, perancangan, penyusunan laporan pekerjaan untuk pembangunan proyek Apartemen Apple dengan jangka waktu 27 bulan plus (3 bulan On Call Basis) atau 30 Agustus 2020.

Berdasarkan addendum perjanjian No.004/PRCM/AP/IV/2020 tanggal 15 April 2019, AP dan kontraktor mengubah jangka waktu pelaksanaan dari sebelumnya berakhir tanggal 30 Agustus 2020 menjadi tanggal 31 Januari 2021.

AP juga melakukan jasa konstruksi dengan sub-kontraktor lainnya.

PT Kalibata Inovasi Maju (KIM)

Perjanjian Kerjasama Usaha

Berdasarkan akta notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, SH., M.Kn., No. 22 tanggal 7 September 2020, PT Kalibata Inovasi Maju (KIM) dan PT Javateafurn (JAV) menandatangani perjanjian kerja sama operasional (KSO) untuk pembangunan properti di lahan seluas 4.800 m² yang berlokasi di Perumahan Bumi Karang indah, Jalan Karang Tengah Raya, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan. Berdasarkan perjanjian ini KIM dan JAV sepakat dalam hal-hal dibawah ini:

- a. JAV adalah pemilik lahan seluas 4.800 m² yang berlokasi di Perumahan Bumi Karang indah, Jalan Karang Tengah Raya, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.
- b. KIM dan JAV sepakat untuk membangun low rise dilahan tersebut dimana KIM bertanggung jawab atas segala bentuk operasional atau penyelenggaraan proyek dan berkewajiban serta bertanggung jawab atas kegiatan prapembangunan, membiayai seluruh bangunan sampai selesai dan pemasaran, dimana JAV bertanggung jawab sebagai kepemilikan lahan yang sah dan hanya bertindak sebagai penyedia lahan.
- c. KIM dan JAV sepakat atas untuk melakukan bagi hasil dengan komposisi bagi hasil masing masing 65% dan 35%.
- d. Secara bersama-sama KIM dan JAV dapat melakukan perusahaan baru yang bertujuan untuk melakukan manajemen proyek dan penjualan.

35. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arus Kas dari Aktivitas Operasi		
Penambahan persediaan melalui reklasifikasi dari uang muka kontraktor	-	20.139.975.365
Arus Kas dari Aktivitas Investasi		
Akuisisi entitas anak melalui piutang KPII	-	33.830.624.156
Perolehan properti investasi melalui reklasifikasi dari persediaan	-	861.346.503

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

35. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS (lanjutan)

	2020	2019
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan		
Penambahan modal saham melalui pembagian dividen saham	-	4.000.000.000
Konversi utang lain-lain pihak berelasi menjadi modal saham	-	5.603.000.000
Amortisasi provisi pinjaman bank jangka panjang	296.280.178	53.105.523
Peningkatan piutang lain-lain jangka panjang melalui reklasifikasi uang muka pembelian tanah	84.598.614.217	-

36. PENERBITAN AMENDEMENT DAN PENYESUAIAN PSAK, PSAK DAN ISAK BARU

DSAK-IAI telah menerbitkan amendemen dan penyesuaian PSAK, PSAK dan ISAK baru yang akan berlaku efektif atas laporan keuangan untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal sebagai berikut:

(a) 1 Juni 2020

Amendemen PSAK No. 73: Konsensi Sewa Terkait Covid-19

(b) 1 Januari 2021

Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis

Perusahaan masih mengevaluasi dampak dari amendemen dan penyesuaian PSAK, PSAK dan ISAK baru di atas dan belum dapat menentukan dampak yang timbul terkait dengan hal tersebut terhadap laporan keuangan secara keseluruhan.

Lampiran

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK SAJA
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan bank	3.548.928.744	4.266.986.776
Piutang usaha		
Pihak ketiga	8.207.347.980	7.897.645.663
Pihak berelasi	203.958.057	64.900.571
Piutang lain – lain		
Pihak ketiga	1.000.000	1.000.000
Pihak berelasi		28.701.273.996
Persediaan	82.952.091.286	24.682.943.693
Biaya dibayar dimuka	17.409.643	3.918.434.949
Uang muka	6.554.482.696	6.554.482.696
Pajak dibayar dimuka	1.371.151.159	-
Total Aset Lancar	<u>102.856.369.565</u>	<u>76.087.668.344</u>
ASET TIDAK LANCAR		
Piutang lain – lain - pihak berelasi		
Tanah dalam pengembangan		
Aset tetap – neto	1.619.172.237	1.940.381.213
Properti Investasi	13.679.314.922	14.444.568.067
Investasi	299.625.000.000	82.625.000.000
Total Aset Tidak Lancar	<u>314.923.487.159</u>	<u>99.009.949.280</u>
TOTAL ASET	<u><u>417.779.856.724</u></u>	<u><u>175.097.617.624</u></u>

Lampiran

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
LIABILITAS		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang usaha	11.332.259.532	13.215.941.657
Utang lain- lain:		
Pihak berelasi	14.009.349.777	6.024.256.532
Pihak ketiga	805.072.616	535.728.354
Beban akrual	800.568.341	150.168.790
Utang pajak	271.839.891	3.738.996.672
Uang muka dari pelanggan	29.452.650.850	27.424.834.783
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang:		
Utang bank	-	17.935.000.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>56.671.741.007</u>	<u>69.024.926.788</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Utang jangka panjang – setelah dikurangi bagian jangka pendek :		
Utang bank		
Liabilitas imbalan pasca kerja karyawan	733.813.853	552.501.018
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>733.813.853</u>	<u>552.501.018</u>
JUMLAH LIABILITAS	<u>57.405.554.860</u>	<u>69.577.427.806</u>
EKUITAS		
Modal saham – nilai nominal Rp 20 per saham pada 31 Desember 2020 dan 2019		
Modal dasar – 20.120.000 saham pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019		
Modal ditempatkan dan disetor 7.177.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2020, 5.030.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2019	143.540.000.000	100.600.000.000
Tambahan modal disetor	172.392.704.747	
Saldo laba	44.441.597.117	4.920.189.818
TOTAL EKUITAS	<u>360.374.301.864</u>	<u>105.520.189.818</u>
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	<u>417.779.856.724</u>	<u>175.097.617.624</u>

Lampiran

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2020	2019
PENDAPATAN	44.348.150.092	56.270.408.537
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(25.386.389.525)	(47.085.191.279)
LABA BRUTO	18.961.760.567	9.185.217.258
Beban penjualan	(2.530.332.808)	(2.718.254.190)
Beban umum dan administrasi	(4.337.064.998)	(6.045.065.422)
JUMLAH BEBAN USAHA	(6.867.397.806)	(8.763.319.612)
LABA USAHA	12.094.362.761	421.897.646
Pendapatan (beban) lain-lain		
Pendapatan keuangan	58.667.315	756.365.315
Beban keuangan	(571.210.295)	(1.068.745.053)
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	11.581.819.781	109.517.908
BEBAN PAJAK FINAL	(1.142.367.056)	(1.406.760.213)
LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN	10.439.452.725	(1.297.242.305)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		
Rugi komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi pada periode selanjutnya	(27.148.441)	320.244
TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN	10.412.304.284	(1.296.922.061)