

PT YEKAPE SURABAYA

**LAPORAN KEUANGAN DAN
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
31 Desember 2023**

DAFTAR ISI

	Hal
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Auditor Independen	
Neraca	1 - 2
Laporan Laba Rugi	3
Laporan Perubahan Ekuitas	4
Laporan Arus Kas	5 - 6
Catatan Atas Laporan Keuangan	7 - 30
Lampiran	31 - 47



PT. YEKAPE SURABAYA

PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
PT YEKAPE SURABAYA

Nomor 241/Skrp.Keu/III/2024

Saya yang bertanda-tangan dibawah ini:

Nama : Ir. Hermien Roosita, MM
Alamat kantor : Jl. Wijaya Kusuma No. 36, Surabaya.
Alamat rumah sesuai KTP : Jl.Nuri No. 24 Rt.009/008 Pesanggrahan-Pesanggrahan
Jakarta Selatan - DKI Jakarta.
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

- Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan **PT YEKAPE SURABAYA** ("Perusahaan").
- Laporan keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) di Indonesia;
- a. Semua informasi dalam laporan keuangan Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
- Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Surabaya, 27 Maret 2024



Ir. Hermien Roosita, MM

Direktur

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00024/3.0347/AU.2/03/1357-1/1/III/2024

**Kepada Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi
PT YEKAPE SURABAYA**

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan **PT YEKAPE SURABAYA** ("Perusahaan") terlampir, yang terdiri dari neraca tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi yang material.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, neraca Perusahaan tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) di Indonesia.

Basis Opini

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

Penekanan Suatu Hal

Kami membawa perhatian ke Catatan 11 atas laporan keuangan terlampir yang menjelaskan tindak lanjut Perusahaan terkait pengurusan peningkatan petok D menjadi SHGB agar tanah dalam pengembangan dapat segera dimanfaatkan secara ekonomis. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

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

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

Halaman 2

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan (Lanjutan)

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan

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

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

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

Halaman 3

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (Lanjutan)

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

- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

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

HENDRAWINATA HANNY ERWIN & SUMARGO



HENDRAWINATA HANNY
ERWIN & SUMARGO
Registered Public Accountants

Chris Edward W., CPA

No. Ijin AP. 1357

Surabaya, 27 Maret 2024



PT YEKAPE SURABAYA
NERACA
Tanggal 31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2023	2022
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	4	142.153.679.739	151.646.087.726
Piutang usaha-pihak ketiga	5	2.339.028.002	3.101.525.995
Piutang lain-lain	6	5.083.797	9.000.372
Persediaan	7	67.648.898.850	53.155.959.416
Biaya dibayar di muka	8	66.463.764	85.333.175
Pajak dibayar di muka	16a	1.357.144.351	1.504.684.361
Jumlah Aset Lancar		213.570.298.503	209.502.591.045
ASET TIDAK LANCAR			
Uang muka pembelian	9	496.800.000	814.000.000
Dana yang dibatasi penggunaannya	10	4.789.100.845	4.171.895.945
Tanah untuk pengembangan	11	119.965.228.331	118.590.141.831
Aset tetap - bersih	12	1.465.124.737	1.254.619.399
Properti investasi	13	22.500.512.569	23.549.906.729
Aset lain-lain	14	1.240.742.385	1.316.896.375
Jumlah Aset Tidak Lancar		150.457.508.867	149.697.460.279
JUMLAH ASET		364.027.807.370	359.200.051.324

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

PT YEKAPE SURABAYA
NERACA (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2023	2022
KEWAJIBAN DAN EKUITAS			
KEWAJIBAN			
KEWAJIBAN JANGKA PENDEK			
Utang usaha - pihak ketiga	15	2.913.307.074	7.150.254.485
Utang pajak	16b	668.676.330	1.693.403.945
Uang muka penjualan	17	46.005.172.763	44.867.841.941
Pendapatan diterima di muka	18	980.000.000	-
Biaya yang masih harus dibayar	19	5.292.167.075	283.259.712
Utang lain-lain - pihak ketiga	20	699.784.300	508.471.400
Jumlah Kewajiban Jangka Pendek		56.559.107.542	54.503.231.483
KEWAJIBAN JANGKA PANJANG			
Kewajiban imbalan kerja	21	3.630.518.580	3.566.056.864
JUMLAH KEWAJIBAN		60.189.626.122	58.069.288.347
EKUITAS			
Modal saham	22	127.128.000.000	127.128.000.000
Modal dasar 127.128 lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000.000; Modal ditempatkan dan disetor sebanyak 127.128 lembar saham.			
Cadangan		32.737.121.528	25.435.600.000
Saldo laba		143.973.059.720	148.567.162.977
JUMLAH EKUITAS		303.838.181.248	301.130.762.977
JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS		364.027.807.370	359.200.051.324

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

PT YEKAPE SURABAYA
LAPORAN LABA RUGI
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2023	2022
PENJUALAN DAN PENDAPATAN SEWA	23	94.082.266.511	86.524.144.043
BEBAN POKOK PENJUALAN	24	37.113.808.446	33.664.390.356
LABA KOTOR		56.968.458.065	52.859.753.687
BEBAN USAHA			
Beban penjualan	25	5.426.295.752	2.143.109.282
Beban umum dan administrasi	26	27.854.814.937	22.380.528.390
LABA USAHA		23.687.347.376	28.336.116.015
Pendapatan lain-lain - bersih	27	3.775.623.524	3.493.057.131
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		27.462.970.900	31.829.173.146
PAJAK PENGHASILAN			
Final	16d	2.493.484.526	2.241.010.616
Non-final	16c	357.503.520	382.076.420
LABA TAHUN BERJALAN		24.611.982.854	29.206.086.110

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

PT YEKAPE SURABAYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	Modal Saham	Cadangan	Saldo Laba	Jumlah
Saldo 31 Desember 2021	22	127.128.000.000	25.435.600.000	131.458.152.824	284.021.752.824
Dividen		-	-	(12.097.075.957)	(12.097.075.957)
Laba bersih tahun berjalan		-	-	29.206.086.110	29.206.086.110
Saldo 31 Desember 2022	22	127.128.000.000	25.435.600.000	148.567.162.977	301.130.762.977
Dividen		-	-	(17.523.651.666)	(17.523.651.666)
Cadangan		-	7.301.521.528	(7.301.521.528)	-
Insentif kinerja		-	-	(2.920.608.611)	(2.920.608.611)
Dana Sosial		-	-	(1.460.304.306)	(1.460.304.306)
Laba bersih tahun berjalan		-	-	24.611.982.854	24.611.982.854
Saldo 31 Desember 2023	22	127.128.000.000	32.737.121.528	143.973.059.720	303.838.181.248

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

PT YEKAPE SURABAYA
LAPORAN ARUS KAS
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Laba sebelum pajak penghasilan		27.462.970.900	31.829.173.146
Penyesuaian untuk:			
Penyusutan properti investasi	13, 26	1.192.694.160	1.192.694.161
Penyusutan aset tetap	12, 26	253.204.866	243.203.387
Laba penjualan aset tetap	12, 27	(40.000.000)	(1.818.182)
Rugi(laba) penghapusan aset tetap	12, 27	360.360	14.235.625
Arus kas sebelum perubahan aset dan kewajiban operasi:		28.869.230.286	33.277.488.137
Penurunan (kenaikan) aset operasi:			
Piutang usaha - pihak ketiga		762.497.993	(2.314.497.640)
Piutang lain-lain		3.916.575	26.302.434
Persediaan		(14.492.939.434)	(17.524.961.823)
Biaya dibayar di muka		18.869.411	62.888.592
Pajak dibayar di muka		147.540.010	1.714.976.441
Kenaikan (penurunan) kewajiban operasi:			
Utang usaha - pihak ketiga		(4.236.947.411)	5.627.360.395
Uang muka penjualan		1.137.330.822	10.395.445.621
Pendapatan diterima di muka		980.000.000	-
Biaya yang masih harus dibayar		5.008.907.363	(18.503.674)
Utang pajak		(1.024.727.615)	96.707.165
Utang lain-lain-pihak ketiga		191.312.900	419.841.400
Kewajiban imbalan kerja		64.461.716	928.782.661
Pembayaran untuk:			
Pajak		(2.850.988.046)	(2.623.087.036)
Kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi		14.578.464.570	30.068.742.673
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Uang muka pembelian tanah		317.200.000	(610.500.000)
Aset lain-lain		76.153.990	1.114.305.926
Penjualan aset tetap		40.000.000	149.948.900
Tanah untuk pengembangan		(1.375.086.500)	(4.348.269.475)
Dana yang dibatasi penggunaannya		(617.204.900)	(1.325.424.600)
Pembelian aset tetap	12	(447.095.864)	(457.504.924)
Properti investasi	13	(143.300.000)	-
Penghapusan aset tetap		(16.974.700)	(148.130.718)
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		(2.166.307.974)	(5.625.574.891)

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

PT YEKAPE SURABAYA
LAPORAN ARUS KAS (Lanjutan)
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2023	2022
ARUS KAS DARI AKTIVITAS			
PENDANAAN			
Dividen	22	(17.523.651.666)	(12.097.075.957)
Insentif kinerja		(2.920.608.611)	-
Dana Sosial		(1.460.304.306)	-
Kas bersih digunakan untuk			
aktivitas pendanaan		(21.904.564.583)	(12.097.075.957)
Kenaikan (penurunan) bersih kas			
dan setara kas		(9.492.407.987)	12.346.091.825
Kas dan setara kas awal tahun	4	151.646.087.726	139.299.995.901
Saldo kas dan setara kas	4	142.153.679.739	151.646.087.726

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

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. INFORMASI UMUM

1.1 Pendirian Perusahaan

PT Yekape Surabaya ("Perusahaan") didirikan berdasarkan akta No. 102 pada tanggal 15 Februari 1994 oleh Notaris Susanti, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya. Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir sesuai akta No. 80 oleh Notaris Ariyani, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, tanggal 20 Maret 2018 mengenai perubahan susunan pengurus Perusahaan. Perubahan anggaran dasar ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0123470 Tahun 2018 pada tanggal 26 Maret 2018.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan dalam bidang *real estat* dan sejenisnya. Perusahaan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- a. Membantu Pemerintah khususnya Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan masyarakat guna pemenuhan kebutuhan akan perumahan dalam arti seluas-luasnya dengan mendirikan, mengusahakan dan memajukan pendirian rumah-rumah;
- b. Memberikan kesempatan kepada warga negara Indonesia, Penduduk Kotamadya Surabaya, untuk menabung, agar dengan uang tabungan ini dapat didirikan rumah yang dapat dimilikinya;
- c. Mendirikan rumah-rumah yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat untuk dijual atau disewakan kepada masyarakat; dan
- d. Memberi bantuan kepada perusahaan-perusahaan dan/atau jawatan-jawatan dalam usahanya mendirikan rumah-rumah bagi karyawannya.

Perusahaan memulai operasi komersial pada tahun 1994 dan berdomisili di Jalan Wijaya Kusuma No. 36, Surabaya.

1.2 Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, susunan Dewan Komisaris dan Direksi berdasarkan akta No. 37 oleh Notaris Margaretha Dyanawaty, SH tanggal 3 September 2019 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris utama : Ir. Johan Silas
Komisaris : Doddi Madya Judanto, SE

Direksi

Direktur : Ir. Hermien Roosita, MM

Jumlah karyawan tetap Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 sebanyak 146 orang (2022: 119 orang) (tidak diaudit).

1.3 Tanggal Penyelesaian Laporan Keuangan

Direksi Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan pada tanggal 27 Maret 2024.

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL

Manajemen Perusahaan menyatakan bahwa laporan keuangan tanggal 31 Desember 2023 dan untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut dengan informasi komparatif pendekatan angka koresponding untuk tahun 2022 telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik ("SAK-ETAP") di Indonesia dan telah memenuhi semua persyaratannya.

2.1 Dasar penyusunan laporan keuangan

Perusahaan menetapkan SAK-ETAP sebagai basis penyusunan laporan keuangan dan penentuan kebijakan akuntansi penting yang diterapkan untuk mengakui dan mengukur transaksi dan peristiwa yang relevan dengan Perusahaan.

Laporan keuangan Perusahaan terdiri atas neraca, laporan laba rugi, laporan perubahan ekuitas, laporan arus kas dan catatan atas laporan keuangan. Perusahaan menyajikan laporan laba rugi dan laporan perubahan ekuitas secara tersendiri.

Laporan arus kas menyajikan informasi perubahan historis atas kas dan setara kas entitas, yang menunjukkan secara terpisah perubahan yang terjadi selama satu periode dari aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Entitas melaporkan arus kas dari aktivitas operasi dengan metode tidak langsung. Untuk tujuan laporan arus kas keuangan, kas dan setara kas mencakup kas, bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu jatuh tempo tiga bulan atau kurang.

2.2 Penjabaran mata uang asing

Laporan keuangan diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan disajikan dalam mata uang Rupiah ("Rp") yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian untuk laporan keuangan.

2.3 Transaksi dengan pihak-pihak hubungan istimewa

Perusahaan melakukan transaksi dengan entitas tertentu sebagai transaksi hubungan istimewa sebagaimana diatur SAK-ETAP Bab 28 mengenai "Pengungkapan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa".

Transaksi dengan pihak hubungan istimewa dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak mempunyai hubungan istimewa.

2.4 Kas dan setara kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas dan bank termasuk semua investasi yang tidak dibatasi penggunaannya yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya, yang tidak dijadikan sebagai jaminan dan dibatasi dalam penggunaannya. Bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya atau dijaminan, disajikan sebagai bagian dari "Dana yang dibatasi penggunaannya".

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2.5 Piutang usaha dan piutang lain-lain

Piutang usaha dan piutang lain-lain disajikan sebesar nilai yang dapat ditagih dari pihak hubungan istimewa dan pihak ketiga. Jika penagihan diharapkan dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus usaha operasi normal yang lebih panjang), maka diklasifikasikan sebagai aset lancar.

Pencadangan atas penurunan nilai piutang usaha dan piutang lain-lain dibentuk ketika terdapat bukti obyektif mengenai Perusahaan mungkin tidak dapat menagih seluruh jumlah yang sudah jatuh tempo sesuai dengan jangka waktu piutang. Kesulitan keuangan debitor yang signifikan adalah kemungkinan dimana debitor mengalami pailit atau reorganisasi keuangan, dan kegagalan dalam pembayaran, dipertimbangkan sebagai indikator dimana piutang lain diturunkan nilainya.

Perusahaan tidak mengadakan penyisihan untuk kemungkinan adanya piutang yang tidak tertagih. Piutang yang benar-benar tidak tertagih langsung dihapuskan ke laba rugi tahun berjalan.

2.6 Persediaan

Properti yang diperoleh atau dalam penyelesaian untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, yang tidak untuk disewakan atau untuk mendapatkan kenaikan nilai, dicatat sebagai persediaan.

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata.

Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang berkaitan dengan kegiatan pengembangan *real estat*. Pada saat dijual, semua biaya dialokasikan secara proporsional berdasarkan luas area masing-masing.

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 dipindahkan ke rumah tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai secara substansial.

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan. Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai wajar persediaan dan diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi tahun yang bersangkutan.

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2.7 Tanah untuk pengembangan

Tanah untuk 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, dipindahkan ke tanah dalam pengembangan pada saat pengembangan tanah dilakukan.

2.8 Aset tetap

Aset tetap dicatat sebesar harga perolehan historis dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Harga perolehan mencakup semua pengeluaran yang terkait secara langsung dengan perolehan aset tetap.

Biaya-biaya setelah pengakuan awal aset diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset atau sebagai aset yang terpisah, sebagaimana harusnya, hanya apabila kemungkinan besar Perusahaan akan mendapatkan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut dan biaya perolehan aset dapat diukur dengan andal.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat dari kelompok aset tetap sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan	20
Kendaraan	4 dan 8
Inventaris kantor	4 dan 8
Inventaris proyek	4 dan 8

Nilai residu aset, umur manfaat dan metode penyusutan ditelaah dan jika perlu disesuaikan pada setiap akhir periode laporan.

Nilai tercatat aset segera diturunkan nilainya ke nilai yang dapat diperoleh kembali ketika nilai tercatat aset lebih besar daripada estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali (Catatan 2.10).

Laba atau rugi penjualan ditentukan dengan membandingkan antara hasil penerimaan dengan nilai tercatat dan diakui sebagai "Laba (Rugi) Penjualan/Penghapusan Aset Tetap - Bersih" pada laporan laba rugi.

2.9 Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau *lesse* melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk:

- digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau
- dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2.9 Properti Investasi (lanjutan)

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

Penyusutan bangunan dan prasarana dihitung dengan menggunakan metode garis lurus atas taksiran masa manfaat ekonomis selama 20 tahun.

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

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

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

2.10 Penurunan nilai aset

Setiap tanggal pelaporan, Perusahaan menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Bila terdapat indikasi, jumlah terpulihkan aset tersebut diperkirakan untuk menentukan kerugian penurunan nilai (jika ada). Jika tidak mungkin untuk memperkirakan jumlah terpulihkan aset individu, Perusahaan memperkirakan jumlah terpulihkan dari kas yang dihasilkan dari aset tersebut.

Estimasi jumlah terpulihkan adalah lebih tinggi dari nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai. Jika jumlah terpulihkan aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi jumlah terpulihkan dan penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi.

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2.11 Utang usaha dan utang lain-lain

Utang usaha adalah kewajiban untuk membayar barang atau jasa dari pemasok yang diperoleh dalam kegiatan normal Perusahaan. Jika pembayaran diharapkan dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus usaha operasi normal yang lebih panjang), maka diklasifikasikan sebagai kewajiban jangka pendek.

Utang usaha dan utang lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

2.12 Kewajiban imbalan kerja

Perusahaan mengakui kewajiban imbalan kerja sebagaimana diatur dalam SAK-ETAP Bab 23 mengenai “Imbalan kerja”. Pengakuan kewajiban tersebut didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Cipta Kerja No. 11 Tahun 2020 (diubah Perpu No. 2 tahun 2022 yang kemudian Undang-Undang No. 6 Tahun 2023). Dalam ketentuan tersebut, Perusahaan diwajibkan untuk membayarkan imbalan kerja kepada karyawannya pada saat mereka berhenti bekerja dalam hal mengundurkan diri, pensiun normal, meninggal dunia, dan cacat tetap. Besarnya imbalan kerja tersebut terutama berdasarkan lamanya masa kerja dan kompensasi karyawan pada saat penyelesaian hubungan kerja. Pada dasarnya, imbalan kerja berdasarkan UU Cipta Kerja adalah program imbalan pasti.

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Perusahaan ditentukan melalui perhitungan mandiri oleh pihak manajemen secara periodik dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil yang diharapkan atas aset dana pensiun dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Seluruh pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan hasil atas aset dana pensiun (tidak termasuk bunga bersih) diakui langsung melalui laba rugi tahun berjalan dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun bersih diakui dalam neraca untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus dana pensiun. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba atau rugi pada periode berikutnya.

2.13 Perpajakan

Pajak final

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

Mengacu pada revisi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) No. 46 “Pajak Penghasilan”, pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46. Oleh karena itu, Perusahaan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan tanah dan bangunan, dan penghasilan sewa sebagai pos tersendiri.

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2.13 Perpajakan (lanjutan)

Pajak final (lanjutan)

Pada tanggal 8 Agustus 2016, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2016 mengenai Pajak Penghasilan dari Penghasilan Atas pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya. Peraturan ini menyatakan bahwa penghasilan atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak bersifat final. Peraturan ini berlaku efektif sejak tanggal 7 September 2016.

Pajak kini

Aset atau liabilitas pajak penghasilan kini yang berasal dari periode berjalan dan periode lalu dicatat sebesar jumlah ekspektasi direstitusi dari atau dibayarkan kepada Kantor Pajak yang besarnya ditentukan berdasarkan tarif pajak dan peraturan perpajakan yang berlaku atau secara substantif telah berlaku.

Beban pajak kini dihitung berdasarkan taksiran penghasilan kena pajak untuk tahun yang bersangkutan. Pengaruh pajak untuk suatu tahun dialokasikan pada operasi tahun berjalan, kecuali untuk pengaruh pajak dari transaksi yang langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang diambil Perusahaan sehubungan dengan situasi dimana interpretasi diperlukan untuk peraturan perpajakan yang terkait dan menetapkan provisi jika diperlukan.

2.14 Pengakuan pendapatan dan beban

Perusahaan mengakui pendapatan dari penjualan rumah pada saat penyerahan rumah kepada pembeli yang diikat dengan Akta Jual Beli dari Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal meliputi seluruh beban pembangunan.

Beban diakui pada saat terjadinya.

2.15 Kewajiban kontinjensi

Kewajiban kontinjensi merupakan kewajiban potensial yang belum pasti, Perusahaan tidak mengakui kewajiban kontinjensi sebagai kewajiban. Kewajiban kontinjensi diungkapkan pada tanggal pelaporan, uraian dan sifat kewajiban kontinjensi jika praktis dilakukan.

2.16. Peristiwa setelah periode pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan informasi tambahan mengenai posisi keuangan Perusahaan pada tanggal pelaporan (peristiwa penyesuaian), jika ada, dicatat dalam laporan keuangan. Peristiwa setelah periode pelaporan yang merupakan peristiwa non-penyesuaian diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan, jika material.

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI OLEH MANAJEMEN

Penyusunan laporan keuangan Perusahaan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan kewajiban, dan pengungkapan atas kewajiban kontijensi, pada akhir tahun pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan kewajiban yang terpengaruh pada tahun pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional Perusahaan adalah mata uang yang paling mempengaruhi pendapatan dan beban dari penjualan barang yang dihasilkan serta sumber pendanaan. Berdasarkan substansi ekonomi dari kondisi mendasari yang relevan, mata uang fungsional dan penyajian Perusahaan adalah Rupiah.

Estimasi dan asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan kewajiban untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun.

Situasi dan asumsi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi diluar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut tercermin dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Masa manfaat ekonomis dan penyusutan aset tetap

Aset tetap disusutkan secara garis lurus, berdasarkan taksiran masa manfaat. Manajemen benar mengestimasi masa manfaat aset tetap tersebut berada dalam 4 sampai 20 tahun. Ini adalah taksiran umur umum diterapkan dalam industri di mana Perusahaan melakukan usahanya. Perubahan tingkat yang diharapkan dari penggunaan dan pengembangan teknologi bisa berdampak pada masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset tersebut, dan biaya penyusutan karena masa depan bisa direvisi. Rincian lebih lanjut ditunjukkan dalam Catatan 12 dan 13.

Pajak penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui kewajiban atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 16.

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN SETARA KAS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kas	156.235.807	117.493.167
Bank		
<u>Giro</u>		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	10.980.263.650	9.588.110.040
PT Bank CIMB Niaga Tbk	5.078.569.750	8.871.712.363
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	5.011.325.653	2.108.057.972
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	3.894.928.088	2.897.200.846
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	3.529.033.510	1.380.945.960
PT Bank Central Asia Tbk	2.801.452.428	13.431.380.916
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.678.652.031	11.067.786.248
PT Bank Bukopin Tbk	33.082.044	33.442.044
Sub jumlah giro	<u>34.007.307.154</u>	<u>49.378.636.389</u>
<u>Tabungan</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk	12.971.978.465	8.871.828.780
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	8.831.952.816	8.518.870.352
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	7.480.785.783	7.388.927.417
PT Bank Bukopin Tbk	1.916.103.333	1.260.982.898
PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk	556.664.266	527.219.051
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	310.884.237	660.361.794
Sub jumlah tabungan	<u>32.068.368.900</u>	<u>27.228.190.292</u>
<u>Deposito berjangka</u>		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	21.100.000.000	16.100.000.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	19.750.000.000	19.750.000.000
PT Bank Bukopin Tbk	18.200.000.000	18.200.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	10.871.767.878	10.871.767.878
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.000.000.000	2.000.000.000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2.000.000.000	2.000.000.000
PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk	1.000.000.000	1.000.000.000
PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk	1.000.000.000	1.000.000.000
PT Bank OCBC NISP Tbk	-	4.000.000.000
Sub jumlah deposito berjangka	<u>75.921.767.878</u>	<u>74.921.767.878</u>
Jumlah	<u>142.153.679.739</u>	<u>151.646.087.726</u>

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kisaran tingkat bunga tahunan		
Deposito berjangka	3,5% - 8,5%	3,25% - 4%

Penghasilan bunga deposito berjangka dan jasa giro disajikan dalam laporan laba rugi sebagai Pendapatan lain-lain.

Seluruh rekening bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga dan tidak digunakan sebagai jaminan.

5. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Natanail Yudo C T (KPR CIMB Niaga)	1.696.000.000	-
Didin Prabandini, ST (KPR CIMB Niaga)	168.330.000	168.330.000
Sapto Hadi Wijayanto, SE & Riska Nirmala, SE (KPR CIMB Niaga)	122.310.000	122.310.000
Choirul Anas, SE (KPR BRI)	108.000.000	-
Agus Ali Fauzi (KPR BNI Syariah)	99.900.000	99.900.000
Iva Dwi Susanti	50.000.000	-
Mas Irfan Purbawanto H	29.049.000	-
Endang Kristianti (KPR Bank BTN)	18.064.000	18.064.000
Aris Tri Cahyono (KPR Bank BTN)	17.875.000	17.875.000
Indah Dewi Widyorini (KPR Bank BTN)	16.914.000	16.914.000
Sarto Widianoro (KPR Bank BTN)	9.920.000	9.920.000
Herman Felani, ST (KPR Bank BSI)	-	991.400.000
Siti Aisyah, ST (KPR Bank BSI)	-	700.000.000
Mus Adah (KPR Bank Mandiri)	-	677.599.995
Soepril Saputra (KPR Bank BTN)	-	171.500.000
Rooswanti Putri (KPR Bank BTN)	-	61.230.000
Cahyo Siswo Utomo, ST (KPR BTN Syariah)	-	33.483.000
Tsiza Nurachmi	-	13.000.000
Lain-lain	2.666.002	-
Jumlah	<u>2.339.028.002</u>	<u>3.101.525.995</u>

Berdasarkan penelaahan keadaan piutang usaha pada akhir tahun 2023 dan 2022, manajemen Perusahaan berpendapat bahwa seluruh piutang usaha dapat tertagih. Piutang yang tidak tertagih langsung dihapuskan pada tahun berjalan.

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PIUTANG LAIN-LAIN

Akun piutang lain-lain tahun 2023 dan 2022 merupakan kelebihan pembayaran yang belum dikembalikan ke tenaga kerja perawatan masing-masing dengan nominal sebesar Rp5.083.797 dan Rp9.000.372.

Berdasarkan penelaahan keadaan piutang lain pada akhir tahun 2023 dan 2022, manajemen Perusahaan berpendapat bahwa seluruh piutang lain-lain dapat tertagih. Piutang yang tak tertagih langsung dihapuskan pada tahun berjalan.

7. PERSEDIAAN

	2023	2022
Tanah kavling	5.231.639.441	6.662.919.178
Rumah dan ruko dalam proses	39.152.454.782	27.437.651.521
Rumah dan ruko jadi	23.149.064.256	18.957.183.146
Perlengkapan	115.740.371	98.205.571
Jumlah	67.648.898.850	53.155.959.416
Tanah kavling		
Persediaan awal	6.662.919.178	9.259.833.886
Pengurangan	(1.431.279.737)	(2.596.914.708)
Persediaan akhir (Lampiran 1)	5.231.639.441	6.662.919.178
Rumah dan ruko dalam proses		
Persediaan awal	27.437.651.521	10.125.883.085
Penambahan	47.549.274.902	47.222.128.092
Pengurangan	(35.834.471.641)	(29.910.359.656)
Persediaan akhir (Lampiran 2)	39.152.454.782	27.437.651.521
Rumah dan ruko jadi		
Persediaan awal	18.957.183.146	16.188.775.622
Penambahan	37.387.089.077	31.368.124.341
Pengurangan	(33.195.207.967)	(28.599.716.817)
Persediaan akhir (Lampiran 3)	23.149.064.256	18.957.183.146

Pada tahun 2023 dan 2022, Perusahaan melakukan inventarisir dan perhitungan ulang luasan sesuai dengan dokumen pendukung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama PT Yekape Surabaya.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap nilai realisasi bersih pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa persediaan telah mencerminkan nilai realisasi bersihnya, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas penurunan nilai persediaan.

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

	2023	2022
Pengurusan sertifikat Eco Medayu	66.463.764	-
Kasbon listrik, air dan telpon	-	42.799.156
Lainnya	-	42.534.019
Jumlah	66.463.764	85.333.175

9. UANG MUKA PEMBELIAN

Akun uang muka pembelian 31 Desember 2023 dan 2022 merupakan uang muka pembelian tanah dan biaya atas pengurusan tanah di daerah Surabaya dengan nominal masing-masing sebesar Rp496.800.000 dan Rp814.000.000.

10. DANA YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Dana yang dibatasi penggunaannya merupakan rekening giro pada bank-bank tertentu pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sehubungan dengan penyelesaian sertifikat hak kepemilikan pelanggan saat periode kredit kepemilikan rumah berakhir.

	2023	2022
PT Bank Central Asia Tbk	2.370.128.054	1.732.718.054
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.268.804.495	1.268.804.495
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.150.168.296	1.170.373.396
Jumlah	4.789.100.845	4.171.895.945

11. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

	2023	2022
Wonorejo (Luas tanah 2023: 585.635 m ² dan 2022: 585.120 m ²)	82.493.672.485	81.941.523.985
Boboh, Gresik (Luas tanah 2023 dan 2022: 995.645 m ²)	20.958.497.074	20.949.559.074
Medokan Ayu Palembang Regency (Luas tanah 2023 dan 2022: 111.909 m ²)	11.105.282.721	11.105.282.721
Penjaringan Sari (Luas tanah 2023: 87.946 m ² dan 2022: 87.872 m ²)	3.683.480.024	2.869.480.024
Medokan Ayu (Luas tanah 2023 dan 2022: 83.039 m ²)	1.320.440.974	1.320.440.974
Tenggilis Mejoyo Selatan (Luas tanah 2023 dan 2022 : 3.887 m ²)	403.855.053	403.855.053
Jumlah	119.965.228.331	118.590.141.831

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Tanggal 31 Desember 2023
 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)

Pada tahun 2022 terdapat biaya balik nama dan pajak PPh pasal 4 ayat 2 dengan nominal sebesar Rp4.212.269.475 yang menambah nilai tanah untuk pengembangan dengan lokasi Wonorejo.

Pada tahun 2023 dan 2022 terdapat biaya pengembangan lahan dengan nominal masing-masing sebesar Rp8.938.000 dan Rp136.000.000 yang menambah nilai tanah untuk pengembangan dengan lokasi Boboh Gresik.

Pada tahun 2023 dan 2022, Perusahaan melakukan inventarisir dan perhitungan ulang serta melakukan koreksi luasan tanah *kavling* dalam pengembangan sesuai dengan dokumen pendukung berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama PT Yekape Surabaya.

Tanah untuk pengembangan di daerah Boboh, Gresik bukti kepemilikannya sebagian besar berupa Petok D dan sampai dengan tanggal pelaporan masih dilakukan upaya peningkatan menjadi SHGB dengan rincian sebagai berikut:

Tahun 2023 dan 2022

No	Bukti kepemilikan	Luas (m ²)	Nilai (Rp)
1	SHGB	145.050	9.283.200.000
2	Petok D	850.595	11.438.381.611
Jumlah		995.645	20.721.581.611

Tindak lanjut pengurusan peningkatan petok D menjadi SHGB dilakukan Perusahaan secara bertahap dengan luasan 20.000 m² setiap kali pengajuan ke BPN yang dilengkapi dengan estimasi biaya dan waktu. Pada tahun 2020, upaya peningkatan petok D menjadi SHGB atas tanah seluas 3.206 m² telah memperoleh pengesahan dari Badan Pertahanan Gresik berupa Peta Bidang. Pada tahun 2021, atas tanah seluas 452 m² telah memperoleh SHGB dan sisanya masih dalam proses.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap nilai realisasi bersih pada akhir tahun, Pihak manajemen berkeyakinan bahwa nilai tanah dalam pengembangan telah mencerminkan nilai realisasi bersihnya, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas penurunan nilai.

12. ASET TETAP

	2023			
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan/ Reklasifikasi	Saldo akhir
Harga Perolehan				
Bangunan	462.829.500	-	-	462.829.500
Inventaris kantor	1.096.401.151	307.145.113	-	1.403.546.264
Inventaris proyek	195.794.400	116.706.641	-	312.501.041
Inventaris Graha YKP	675.819.893	23.244.110	-	699.064.003
Kendaraan	1.822.340.330	-	62.000.000	1.760.340.330
Kendaraan Graha	14.363.636	-	-	14.363.636
Jumlah	4.267.548.910	447.095.864	62.000.000	4.652.644.774

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP (Lanjutan)

	2023			
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan/ Reklasifikasi	Saldo akhir
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	161.990.323	23.141.481	-	185.131.804
Inventaris kantor	582.894.917	120.510.852	7.669.425	695.736.344
Inventaris proyek	59.731.390	29.185.315	9.000.000	79.916.705
Inventaris Graha YKP	510.660.613	44.100.633	(55.085)	554.816.331
Kendaraan	1.694.360.600	32.675.676	62.000.000	1.665.036.276
Kendaraan Graha	3.291.667	3.590.909	-	6.882.576
Jumlah	3.012.929.511	253.204.866	78.614.340	3.187.520.037
Nilai buku	1.254.619.399			1.465.124.737
	2022			
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan/ Reklasifikasi	Saldo akhir
Harga Perolehan				
Bangunan	462.829.500	-	-	462.829.500
Inventaris kantor	997.001.118	226.826.633	127.426.600	1.096.401.151
Inventaris proyek	184.469.891	43.946.809	32.622.300	195.794.400
Inventaris Graha YKP	634.154.750	41.665.143	-	675.819.893
Kendaraan	1.691.637.627	130.702.703	-	1.822.340.330
Kendaraan Graha	-	14.363.636	-	14.363.636
Jumlah	3.970.092.886	457.504.924	160.048.900	4.267.548.910
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	138.848.850	23.141.473	-	161.990.323
Inventaris kantor	611.626.744	92.052.548	120.784.375	582.894.917
Inventaris proyek	64.218.410	20.541.880	25.028.900	59.731.390
Inventaris Graha YKP	463.912.729	46.747.884	-	510.660.613
Kendaraan	1.636.932.666	57.427.934	-	1.694.360.600
Kendaraan Graha	-	3.291.667	-	3.291.667
Jumlah	2.915.539.399	243.203.387	145.813.275	3.012.929.511
Nilai buku	1.054.553.487			1.254.619.399

Beban penyusutan tahun 2023 dan 2022 dialokasikan sebagai berikut:

	2023	2022
Beban umum dan administrasi (Catatan 26)	253.204.866	243.203.387

Pada tahun 2023 terdapat penjualan inventaris kendaraan dengan nilai buku dan harga jual masing-masing sebesar RpNihil dan Rp40.000.000 (Catatan 27).

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP (Lanjutan)

Pada tahun 2023 terdapat penghapusan inventaris kantor dengan nilai buku sebesar Rp360.360 (Catatan 27).

Pada tahun 2022 terdapat penjualan inventaris kantor dengan nilai buku dan harga jual masing-masing sebesar RpNihil dan Rp1.818.182 (Catatan 27).

Pada tahun 2022 terdapat penghapusan inventaris kantor dengan nilai buku sebesar Rp14.235.625 (Catatan 27).

Pada tahun 2022 terdapat reklasifikasi inventaris proyek ke inventaris kantor dengan harga perolehan dan nilai buku masing-masing sebesar Rp4.750.000 dan RpNihil.

Pihak manajemen tidak mengasuransikan seluruh aset tetap yang dimiliki.

Berdasarkan evaluasi yang dilakukan, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan penurunan nilai aset tetap pada tahun 2023 dan 2022.

13. PROPERTI INVESTASI

Properti investasi Perusahaan berupa tanah dan bangunan Graha YKP pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 dengan nilai buku sebesar Rp22.500.512.569 dan Rp23.549.906.729 yang terletak di Jalan Medokan Asri Utara No.39 dan Penjaringan Sari, Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan rincian sebagai berikut :

	2023			
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo akhir
<u>Harga Perolehan</u>				
Tanah	1.087.500.000	-	-	1.087.500.000
Bangunan	23.853.883.250	143.300.000	-	23.997.183.250
Jumlah	24.941.383.250	143.300.000	-	25.084.683.250
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Bangunan	1.391.476.521	1.192.694.160	-	2.584.170.681
Nilai buku	23.549.906.729			22.500.512.569
2022				
<u>Harga Perolehan</u>				
Tanah	1.087.500.000	-	-	1.087.500.000
Bangunan	23.853.883.250	-	-	23.853.883.250
Jumlah	24.941.383.250	-	-	24.941.383.250
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Bangunan	198.782.360	1.192.694.161	-	1.391.476.521
Nilai buku	24.742.600.890			23.549.906.729

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. ASET LAIN-LAIN

Aset lain-lain pada tahun 2023 dan 2022 merupakan pembayaran premi asuransi jiwa unit link pada PT Asuransi Jiwa IFG (2022: PT Asuransi Jiwasraya (Persero)) dengan nominal masing-masing sebesar Rp1.240.742.385 dan Rp1.316.896.375.

Perusahaan mengikutkan karyawan pada asuransi sesuai perjanjian polis asuransi dengan rincian sebagai berikut:

Tahun 2023 dan 2022

	<u>Nomor</u>	<u>Tanggal</u>	<u>Jangka Waktu</u>	<u>Atas nama</u>
PT Asuransi Jiwa IFG	DK-002558541	24/03/2021	24/03/2021 - 24/03/2026	Irta Wahyuni Susanti (DK-002077491)

Berdasarkan surat pemberitahuan restrukturisasi polis, Nomor 00132/S/T/OBR/0221 tanggal 8 Februari 2021, terdapat restrukturisasi polis asuransi pada PT Asuransi Jiwasraya (Persero) menjadi PT Asuransi Jiwa IFG, sehingga pencairan asuransi tersebut dilakukan secara bertahap selama lima tahun sampai tanggal 24 Maret 2026 dengan total akumulasi dana sebesar Rp1.322.751.817.

Pada tahun 2023, terdapat pencairan asuransi dari PT Asuransi Jiwa IFG dengan nominal sebesar Rp132.275.182.

Pada tahun 2022, terdapat pencairan asuransi dari PT Sun Life Financial Indonesia dan PT Asuransi Jiwasraya (Persero) dengan nominal masing-masing sebesar Rp1.108.450.484 dan Rp66.137.591.

15. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
PT Subur Daya Perkasa Abadi	425.113.746	369.769.361
CV Cipta Laras	388.274.861	713.812.614
PT Jatim Prasarana Utama	387.807.277	790.907.440
CV Hadiyah	329.336.999	-
Zahrotul Maulidah	240.000.000	-
PT Budi Rizqi Perdana	207.324.697	220.224.250
CV Gatha Mandiri	160.457.772	326.604.773
CV Pinandjaya	138.598.553	118.458.867
CV Animo Sarana	136.045.260	-
PT Griya Prima Amanda	111.176.686	1.261.923.003
Jumlah (dipindahkan)	2.524.135.851	3.801.700.308

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA (Lanjutan)

	2023	2022
Jumlah (pindahan)	2.524.135.851	3.801.700.308
CV Hari	82.080.674	251.973
PT Arjuna Multidanadipa	57.165.000	-
PT Wira Bhumi Sejati	40.566.100	-
CV Purnama	39.100.000	41.400.000
CV Berkah Anugerah Abadi	37.085.176	105.190.195
PT Bintang Gandari	24.971.040	650.434.243
CV Daman Variakarya	22.574.475	655.416.074
PT Cahaya Anugerah Sakti	21.487.493	394.360.013
PT Primalane Sukses Mandiri	20.992.647	332.514.420
CV Three "V" Garden	8.984.875	8.984.875
PLN Surabaya	7.984.500	8.578.500
PDAM Surya Sembada Surabaya	5.747.400	5.747.400
CV Sukses Makmur Sentosa	5.200.000	-
CV Berlian Niagari	4.389.000	-
CV Lensa Informatika	3.667.950	3.025.000
CV Emas Berlian	2.116.063	3.919.513
PT Internusa Graha Anugerah	2.062.500	2.062.500
PT Pendowo Bagus Jaya	1.250.000	1.250.000
CV Bandara Komselindo	864.202	357.158.229
CV Hagrabh Lintas Persada	761.924	511.130.538
CV Ageng Sedoyo	60.204	60.204
PT Semar Sakti Amarta	60.000	60.000
PT Fajar Indah Sinar Dunia	-	176.101.500
PT Las Duco Jaya	-	90.909.000
Jumlah	2.913.307.074	7.150.254.485

16. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

	2023	2022
Pajak penghasilan final atas pengalihan hak tanah dan bangunan	1.234.751.487	1.074.321.252
Pajak Pertambahan Nilai	122.392.864	430.363.109
Jumlah	1.357.144.351	1.504.684.361

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. PERPAJAKAN (Lanjutan)

b. Utang pajak

	2023	2022
Pajak penghasilan:		
Pasal 4 ayat (2)	149.843.230	93.978.899
Pasal 21	257.042.043	310.190.302
Pasal 23	5.203.009	836.388
Pasal 25	10.757.087	10.632.151
Pasal 29 (Catatan 16c)	228.918.310	259.810.589
Pajak Daerah	2.070.200	2.359.600
Pajak Pertambahan Nilai	14.842.451	1.015.596.016
Jumlah	668.676.330	1.693.403.945

c. Perhitungan pajak penghasilan

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan sesuai dengan laporan laba rugi adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi	27.462.970.900	31.829.173.146
Koreksi fiskal:		
<i>Koreksi positif</i>		
Gaji dan imbalan lain	17.961.725.910	14.223.806.129
Komisi	4.874.178.493	1.640.604.963
Pajak Bumi Bangunan	2.740.167.561	2.732.315.671
Sumbangan	1.645.667.281	1.107.478.202
Penyusutan	1.445.899.025	1.435.897.547
Pemeliharaan	1.165.856.184	477.645.733
Sewa	601.383.516	501.888.889
Listrik, telepon dan PDAM	586.295.540	551.901.772
Promosi	552.117.259	502.404.319
Konsultan	386.005.438	349.432.289
Lain-lain	2.237.907.576	1.069.295.896
Sub jumlah	34.197.203.783	24.592.671.410
<i>Koreksi negatif</i>		
Pendapatan	56.823.874.217	52.107.299.693
Bunga jasa giro dan deposito	3.211.284.251	2.577.833.596
Sub jumlah	60.035.158.468	54.685.133.289
Penghasilan kena pajak	1.625.016.215	1.736.711.267
Dibulatkan	1.625.016.000	1.736.711.000

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. PERPAJAKAN (Lanjutan)

c. Perhitungan pajak penghasilan (lanjutan)

	2023	2022
Taksiran pajak penghasilan:		
22% X Rp1.625.016.000	357.503.520	-
22% X Rp1.736.711.000	-	382.076.420
Jumlah pajak kini	357.503.520	382.076.420
Kredit pajak PPh pasal 25	128.585.210	122.265.831
Pajak penghasilan pasal 29 (Catatan 16b)	228.918.310	259.810.589

- d. Pajak penghasilan final merupakan pajak atas pendapatan yang berasal dari penjualan tanah dan bangunan pada 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp2.493.484.526 dan Rp2.241.010.616.

17. UANG MUKA PENJUALAN

	2023	2022
Penjualan rumah	44.516.138.268	42.313.449.036
<i>Booking</i> tanah kavling	615.357.100	200.357.100
Penjualan tanah kavling	530.648.399	1.778.725.796
Sewa gedung Graha YKP	254.399.999	326.910.006
Nomor Urut Pesanan (NUP)	82.499.997	242.000.003
Sewa wisma	6.129.000	6.400.000
Jumlah (Lampiran 4)	46.005.172.763	44.867.841.941

Uang muka penjualan merupakan uang muka dari penjualan rumah dan tanah kavling yang belum terealisasi sampai dengan tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, masing-masing sebesar Rp46.005.172.763 dan Rp44.867.841.941 (Lampiran 4.6).

18. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Akun pendapatan diterima di muka tahun 2023 merupakan pendapatan sewa tanah dan gedung oleh Indomaret dan Alfamidi dengan nominal sebesar Rp980.000.000.

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	2023	2022
Cadangan insentif kinerja dan dana sosial	4.343.291.092	-
Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)	500.000.000	-
Komisi	192.575.814	-
Jasa profesional	107.892.051	56.610.000
Pesangon	63.357.000	-
Listrik, air, dan telepon	12.155.350	42.799.156
Pemeliharaan aset	7.589.235	6.710.000
Pembelian mobil	-	142.000.000
Lain-lain	65.306.533	35.140.556
Jumlah	5.292.167.075	283.259.712

20. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

	2023	2022
Jaminan pelaksanaan konstruksi	556.964.700	372.182.800
Jaminan pelaksanaan kerja tambah	142.819.600	74.727.100
Lain-lain	-	61.561.500
Jumlah	699.784.300	508.471.400

21. KEWAJIBAN IMBALAN KERJA

Imbalan pasca kerja

Perusahaan memberikan program pesangon bagi Direksi dan karyawan yang jumlahnya didasarkan pada perhitungan Perusahaan. Pesangon tersebut dicadangkan sampai dengan berakhirnya masa jabatan Direksi dan karyawan, yang diakui sebagai beban pada tahun berjalan dan disesuaikan dengan kemampuan keuangan Perusahaan.

Perubahan kewajiban imbalan pasca kerja yang diakui di neraca untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Saldo awal tahun	3.566.056.864	2.637.274.203
Beban imbalan kerja karyawan (Catatan 26)	1.006.453.584	1.298.137.522
Pembayaran pada tahun berjalan	(941.991.868)	(369.354.861)
Jumlah	3.630.518.580	3.566.056.864

Untuk mengetahui kewajiban diestimasi atas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 yang seharusnya dicadangkan Perusahaan, telah dilakukan perhitungan mandiri oleh pihak manajemen Perusahaan secara periodik dengan menerapkan asumsi masa kerja, sisa masa kerja, pertumbuhan gaji dan tingkat suku bunga diskonto.

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. KEWAJIBAN IMBALAN KERJA (Lanjutan)

Perubahan kewajiban diestimasi atas imbalan kerja yang seharusnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 jumlahnya sudah sama dengan yang dibukukan oleh Perusahaan dengan perhitungan adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo awal tahun	3.566.056.864	2.637.274.203
Penambahan selama tahun berjalan	1.006.453.584	1.298.137.522
Imbalan yang dibayarkan	(941.991.868)	(369.354.861)
Kewajiban yang seharusnya diakui di neraca	<u>3.630.518.580</u>	<u>3.566.056.864</u>

Asumsi-asumsi dasar yang digunakan untuk menentukan kewajiban imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Usia pensiun	55 tahun	55 tahun
Suku bunga obligasi	6,90%	7,25%

22. MODAL SAHAM

Berdasarkan Akta No. 73 oleh Notaris Ariyani, SH tanggal 24 Februari 2022, disetujui peralihan saham, hibah dari saham milik Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya kepada Pemerintah Kota Surabaya sehingga susunan pemegang saham Perusahaan tahun 2023 dan 2022 menjadi sebagai berikut:

	<u>Lembar</u>	<u>Jumlah</u>	<u>Persentase (%)</u>
Pemerintah Kota Surabaya	127.128	127.128.000.000	100
Jumlah	<u>127.128</u>	<u>127.128.000.000</u>	<u>100</u>

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, telah disetujui dibagikan dividen kepada pemegang saham, pada tahun 2023 dan 2022 sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Deviden	17.523.651.666	12.097.075.957
Cadangan	7.301.521.528	-
Insentif kinerja	2.920.608.611	-
Dana Sosial	1.460.304.306	-
Jumlah	<u>29.206.086.111</u>	<u>12.097.075.957</u>

Pada tanggal 31 Desember 2023 terdapat penggunaan insentif kinerja dan dana sosial yang didebet dari saldo laba, yang menurut SAK ETAP Bab 19 mengenai "Ekuitas" seharusnya diperhitungkan pada laporan laba rugi tahun berjalan.

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PENJUALAN DAN PENDAPATAN SEWA

	2023	2022
Rumah:		
Eco Medayu	55.823.359.211	64.318.532.762
Prambon Asri	6.806.475.183	7.415.237.452
Pandugo I	3.475.078.182	2.363.636.364
Taman Rivera Regency	3.210.977.272	1.875.454.545
Green Leaf Regency	-	2.163.636.364
Penjaringan Sari II	-	1.513.000.000
Rumah toko:		
The Green Leaf Regency	12.198.607.699	-
Villa:		
Villa Eidelweis	7.883.783.785	4.296.097.727
Tanah kavling:		
Tenggilis Mejoyo Selatan (Luas tanah 2023: 2.607 m dan 2022: 441 m ²)	1.515.982.800	188.288.288
Pendapatan kerja tambahan	104.657.305	373.101.802
Gedung & Wisma:		
Pendapatan Sewa Gedung Graha	1.907.193.691	1.217.929.970
Pendapatan Charge Gedung	439.536.032	489.456.994
Pendapatan Sewa Kamar Wisma	318.850.000	178.750.000
Pendapatan Sewa Tanah Dan Atau Bangunan	245.900.901	-
Pendapatan Kelola Parkir	151.864.450	84.247.000
Pendapatan Sewa Stand	-	46.774.775
Jumlah	94.082.266.511	86.524.144.043

24. BEBAN POKOK PENJUALAN

	2023	2022
Persediaan awal tanah kavling	6.662.919.178	9.259.833.886
Persediaan akhir tanah kavling	(5.231.639.441)	(6.662.919.178)
Jumlah pemakaian tanah	1.431.279.737	2.596.914.708
Beban proyek tidak langsung	4.039.938.178	3.925.523.516
Persediaan awal rumah dan ruko dalam proses	27.437.651.521	10.125.883.085
Penambahan	47.549.274.902	47.222.128.092
Persediaan akhir rumah dan ruko dalam proses	(39.152.454.782)	(27.437.651.521)
Jumlah beban produksi (dipindahkan)	41.305.689.556	36.432.797.880

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. BEBAN POKOK PENJUALAN (Lanjutan)

	2023	2022
Jumlah beban produksi (pindahan)	41.305.689.556	36.432.797.880
Persediaan awal rumah dan ruko jadi	18.957.183.146	16.188.775.622
Persediaan akhir rumah dan ruko jadi	(23.149.064.256)	(18.957.183.146)
Jumlah beban pokok penjualan	37.113.808.446	33.664.390.356

25. BEBAN PENJUALAN

	2023	2022
Komisi penjualan	4.874.178.493	1.640.604.963
Promosi dan iklan	552.117.259	502.404.319
Lain-lain	-	100.000
Jumlah	5.426.295.752	2.143.109.282

Komisi penjualan tahun 2023 dan 2022 merupakan bonus yang diberikan pada karyawan.

26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2023	2022
Gaji dan tunjangan	17.011.953.864	12.993.844.607
Pajak bumi bangunan dan pengurusan sertifikat	3.231.089.134	2.861.947.051
Sumbangan	1.645.667.281	1.107.478.202
Penyusutan properti investasi (Catatan 13)	1.192.694.160	1.192.694.161
Pemeliharaan	1.165.856.184	477.645.733
Imbalan kerja (Catatan 21)	1.006.453.584	1.298.137.522
Beban sewa	601.383.516	501.888.889
Listrik, air dan telepon	586.295.540	551.901.772
Umum kantor	491.493.758	423.149.079
Jasa konsultan	386.005.438	349.432.289
Penyusutan aset tetap (Catatan 12)	253.204.866	243.203.387
Rumah Tangga	205.723.339	291.518.044
Perjalanan dinas	63.561.677	58.995.860
Pengawasan lingkungan	3.679.500	-
Denda pajak	3.104.694	18.318.090
Lain-lain	6.648.402	10.373.704
Jumlah	27.854.814.937	22.380.528.390

PT YEKAPE SURABAYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. PENDAPATAN DAN BEBAN LAIN-LAIN

	2023	2022
Pendapatan bunga deposito dan jasa giro	3.211.284.251	2.577.833.596
Pendapatan penjualan aset tetap (Catatan 12)	40.000.000	1.818.182
Beban rekonsiliasi uang muka <i>kavling</i> dan piutang KPR	(143.140.810)	(36.632.904)
Beban administrasi bank	(32.736.100)	(32.400.833)
Rugi penghapusan aset tetap (Catatan 12)	(360.360)	(14.235.625)
Pendapatan denda angsuran	-	33.181.021
Pendapatan lain-lain	700.576.543	963.493.694
Jumlah	3.775.623.524	3.493.057.131

28. STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN YANG TELAH DITERBITKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF

Pada tanggal 30 Juni 2021, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK IAI) telah mengesahkan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Privat (SAK EP) yang merupakan adopsi dari IFRS for SMEs dengan mempertimbangkan kondisi di Indonesia. SAK EP akan berlaku efektif pada 1 Januari 2025 dengan penerapan dini diperkenankan. SAK EP akan menggantikan SAK Entitas Tanpa Akuntabilitas (SAK-ETAP).

Pada saat penerbitan laporan keuangan, Perusahaan masih mempelajari dampak yang mungkin timbul pada penerapan standar baru dan revisi tersebut, serta pengaruhnya pada laporan keuangan Perusahaan.

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN PERSEDIAAN TANAH KAVLING
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Lokasi	31 Desember 2023		31 Desember 2022	
	Luas (m ²)	Rupiah	Luas (m ²)	Rupiah
TANAH KAVLING				
Eco Medayu	14.225	3.334.325.775	17.700	4.148.862.300
Prambon Asri	4.445	484.800.463	6.026	543.927.934
Taman Rivera Regency	1.651	17.419.868	1.651	17.419.868
Penjaringan Sari II	13.715	893.114.418	13.715	893.114.418
Green Leaf Regency	675	220.799.374	1.350	441.598.625
Villa Edel Weis	720	140.148.181	1.080	206.100.269
Tenggilis Mejoyo Selatan	1.219	141.031.362	3.826	411.895.764
JUMLAH	36.650	5.231.639.441	45.348	6.662.919.178

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN PERSEDIAAN RUMAH DAN RUKO DALAM PROSES
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

LOKASI	31 Desember 2023		31 Desember 2022	
	Kwt.	JUMLAH	Kwt.	JUMLAH
PRAMBON ASRI				
PA B - 16	1	56.202.005	-	-
PA C - 17	1	55.698.401	-	-
PA D - 02	1	203.523.950	-	-
PA D - 03	1	113.748.766	-	-
PA D - 04	1	179.027.050	-	-
PA D - 05	1	116.468.362	-	-
PA D - 07	1	53.017.708	-	-
PA D - 14	1	182.986.848	-	-
PA C - 03	-	-	1	36.853.012
PA C - 04	-	-	1	37.129.588
PA C - 12	-	-	1	125.276.773
PA C - 14	-	-	1	139.006.052
PA C - 16	-	-	1	139.006.052
PA C - 18	-	-	1	141.564.161
PA E - 05	-	-	1	108.590.416
PA E - 47	-	-	1	105.868.794
Biaya overhead		664.277.350		651.687.713
		1.624.950.440		1.484.982.561
TAMAN RIVERA REGENCY				
Biaya overhead		405.812.300		405.812.300
PANDUGO				
PANDUGO I B - 40	-	-	1	1.214.364.892
VILLA EDELWEIS				
VE A - 08	1	375.220.284	-	-
VE A - 18	1	384.319.384	-	-
VE A - 12A	-	-	1	202.936.384
VE A - 15	-	-	1	120.186.384
VE A - 16	-	-	1	120.186.384
VA A - 23	-	-	1	358.046.784
VA A - 27	-	-	1	212.736.385
Biaya overhead		568.994.741		703.229.789
		1.328.534.409		1.717.322.110
SUB JUMLAH	10	3.359.297.149	14	4.822.481.863

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN PERSEDIAAN RUMAH DAN RUKO DALAM PROSES (Lanjutan)
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

LOKASI	31 Desember 2023		31 Desember 2022	
	Kwt.	JUMLAH	Kwt.	JUMLAH
ECO MEDAYU				
EM A - 08	1	348.041.732	-	-
EM D - 05	1	348.041.732	-	-
EM D - 10	1	562.614.332	-	-
EM D - 17	1	212.566.957	-	-
EM D - 18	1	340.539.557	-	-
EM D - 19	1	558.414.332	-	-
EM D - 04	-	-	1	234.627.879
EM E - 01	1	597.614.332	-	-
EM E - 02	1	212.641.732	-	-
EM G - 20	-	-	1	193.026.727
EM G - 21	-	-	1	193.026.727
EM G - 24	-	-	1	193.026.727
EM H - 01	-	-	1	254.467.622
EM H - 07	-	-	1	228.242.193
EM H - 08	-	-	1	207.087.737
EM I - 04	-	-	1	195.725.828
EM I - 05	-	-	1	195.725.828
EM I - 09	-	-	1	230.875.586
EM I - 10	-	-	1	112.647.228
EM I - 11	-	-	1	112.647.228
EM I - 12	-	-	1	112.647.228
EM I - 12A	-	-	1	112.647.228
EM I - 14	-	-	1	112.647.228
EM I - 15	-	-	1	206.335.028
EM J - 05	-	-	1	190.658.778
EM J - 06	-	-	1	190.658.778
EM J - 12	-	-	1	196.929.828
EM J - 12A	-	-	1	196.929.828
EM J - 15	-	-	1	190.658.778
EM J - 16	-	-	1	200.600.628
EM J - 18	-	-	1	196.929.828
EM K - 02	-	-	1	153.043.228
EM K - 03	-	-	1	202.454.928
EM K - 10	-	-	1	234.810.042
EM K - 11	-	-	1	178.427.613
EM K - 12	-	-	1	153.043.228
SUB JUMLAH (dipindahkan)	8	3.180.474.706	28	5.180.549.507

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN PERSEDIAAN RUMAH DAN RUKO DALAM PROSES (Lanjutan)
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

LOKASI	31 Desember 2023		31 Desember 2022	
	Kwt.	JUMLAH	Kwt.	JUMLAH
SUB JUMLAH (pindahan)	8	3.180.474.706	28	5.180.549.507
EM K - 12A	-	-	1	153.043.228
EM K - 17	-	-	1	157.593.476
EM L - 10	-	-	1	112.729.828
EM L - 17	-	-	1	112.729.828
EM L - 23	-	-	1	203.164.028
EM L - 26	-	-	1	112.729.828
EM L - 27	-	-	1	225.719.322
EM M - 08	-	-	1	225.939.395
EM M - 09	-	-	1	196.285.828
EM M - 11	-	-	1	196.285.828
EM M - 14	-	-	1	199.913.928
EM M - 15	-	-	1	113.082.278
EM M - 17	-	-	1	203.383.128
EM M - 18	-	-	1	113.082.278
EM M - 19	-	-	1	144.830.242
EM N - 09	1	217.042.415	-	-
EM N - 10	1	217.368.991	-	-
EM N - 12	1	217.108.721	-	-
EM N - 12A	1	214.864.037	-	-
EM N - 14	1	215.466.289	-	-
EM N - 15	1	215.466.289	-	-
EM N - 16	1	217.368.991	-	-
EM N - 18	1	218.932.505	-	-
EM O - 01	1	123.138.082	-	-
EM O - 02	1	146.594.282	-	-
EM O - 03	1	146.594.282	-	-
EM O - 04	1	146.594.282	-	-
EM O - 05	1	146.817.704	-	-
EM O - 06	1	147.166.894	-	-
EM O - 07	1	146.943.470	-	-
EM O - 09	1	147.260.588	-	-
EM O - 10	1	146.952.120	-	-
EM O - 11	1	146.893.020	-	-
EM O - 12	1	148.393.920	-	-
EM O - 14	1	151.009.776	-	-
SUB JUMLAH (dipindahkan)	28	6.658.451.364	43	7.651.061.950

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN PERSEDIAAN RUMAH DAN RUKO DALAM PROSES (Lanjutan)
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

LOKASI	31 Desember 2023		31 Desember 2022	
	Kwt.	JUMLAH	Kwt.	JUMLAH
SUB JUMLAH (pindahan)	28	6.658.451.364	43	7.651.061.950
EM O - 17	1	148.829.956	-	-
EM O - 19	1	151.096.624	-	-
EM O - 21	1	151.009.776	-	-
EM O - 22	1	90.089.416	-	-
EM O - 23	1	149.117.884	-	-
EM O - 24	1	149.107.434	-	-
EM O - 25	1	147.159.686	-	-
EM O - 28	1	146.594.282	-	-
EM O - 29	1	148.664.192	-	-
EM O - 30	1	123.138.082	-	-
EM P - 04	1	90.377.705	-	-
EM P - 05	1	89.425.452	-	-
EM P - 08	1	148.673.650	-	-
EM P - 09	1	149.061.038	-	-
EM P - 10	1	92.938.966	-	-
EM P - 16	1	149.061.038	-	-
EM P - 17	1	149.061.038	-	-
EM P - 21	1	149.049.776	-	-
EM P - 22	1	89.425.452	-	-
EM P - 24	1	90.377.705	-	-
EM P - 26	1	150.993.920	-	-
Biaya overhead		19.392.495.592		11.443.288.895
SUB JUMLAH	49	28.804.200.028	43	19.094.350.845

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN PERSEDIAAN RUMAH DAN RUKO DALAM PROSES (Lanjutan)
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

LOKASI	31 Desember 2023		31 Desember 2022	
	Kwt.	JUMLAH	Kwt.	JUMLAH
WONOREJO				
Biaya overhead		6.595.495.795		98.750.000
THE GREEN LEAF REGENCY				
RUKO TGLR B - 01	-	-	1	352.737.700
RUKO TGLR B - 02	-	-	1	312.877.800
RUKO TGLR B - 03	-	-	1	312.877.800
RUKO TGLR B - 04	-	-	1	317.778.900
RUKO TGLR B - 05	-	-	1	317.778.900
RUKO TGLR B - 06	-	-	1	317.778.900
RUKO TGLR B - 07	-	-	1	312.877.800
RUKO TGLR B - 08	-	-	1	312.877.800
RUKO TGLR B - 09	-	-	1	371.383.300
Biaya overhead		30.000.005		129.638.100
		30.000.005		3.058.607.000
RUKO TAMAN RIVERA REGENCY				
Biaya overhead		363.461.805		363.461.813
SUB JUMLAH	-	6.988.957.605	-	3.520.818.813
JUMLAH RUMAH DAN RUKO				
DALAM PROSES		39.152.454.782		27.437.651.521

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN PERSEDIAAN RUMAH DAN RUKO JADI
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

LOKASI	TIPE	31 Desember 2023		31 Desember 2022	
		Kwt.	Jumlah	Kwt.	Jumlah
PRAMBON ASRI					
PA B - 26	57	1	267.956.778	-	-
PA C - 21	57	1	189.593.345	1	189.593.345
PA C - 25	57	-	-	1	157.167.424
PA C - 42	57	1	219.325.652	1	219.325.652
PA D - 01	57	1	321.454.939	1	321.454.939
PA D - 08	57	-	-	1	242.769.942
PA D - 10	57	-	-	1	242.176.500
PA D - 12	57	-	-	1	247.432.002
PA E - 07	60	1	230.013.854	1	230.013.854
PA G - 26	54	1	166.837.399	1	166.837.399
PA H - 35	48	1	101.761.633	1	101.761.633
PA H - 01	48	1	201.114.838	1	201.114.838
PA J - 47	36	1	126.191.229	1	126.191.229
PA J - 49	36	1	161.195.054	1	161.195.054
PA O - 05	36	1	148.538.927	1	148.538.927
PA O - 11	36	1	156.035.215	1	156.035.215
PA O - 23	36	-	-	1	147.237.927
GRIYA PESONA ASRI					
GPA F - 44	36	1	100.719.928	1	100.719.928
GPA G - 50	42	1	102.138.454	1	102.138.454
PENJARINGAN SARI					
PS II G - 02	122	1	629.450.249	1	629.450.249
SUB JUMLAH RUMAH JADI					
(dipindahkan)					
		15	3.122.327.493	19	3.891.154.511

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN PERSEDIAAN RUMAH DAN RUKO JADI
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

LOKASI	TIPE	31 Desember 2023		31 Desember 2022	
		Kwt.	Jumlah	Kwt.	Jumlah
SUB JUMLAH RUMAH JADI (pindahan)		15	3.122.327.493	19	3.891.154.511
TAMAN RIVERA REGENCY					
TRR B - 11	139			1	891.615.774
TRR C - 14	77	1	506.226.035	1	506.226.035
TRR D - 12	64	1	421.769.743	1	421.769.743
TRR M - 12	139	-	-	1	757.896.629
TRR M - 12A	139	1	673.397.601	1	673.397.601
TRR I - 08	77	1	392.646.697	1	392.646.697
TRR O - 22	54	1	208.677.554	1	208.677.554
GRIYA WONOREJO ASRI					
GWA B - 03	27	1	319.678.684	1	319.678.684
GRIYA KENCANA ASRI					
GKA F - 01	77	1	336.674.075	1	336.674.075
THE GREEN LEAF REGENCY					
TGLR F - 10	122	1	685.034.091	1	685.034.091
TGLR G - 16	77	1	418.966.090	1	418.966.090
TGLR H - 03	85	1	488.302.496	1	488.302.496
TGLR H - 09	85	1	553.215.485	1	553.215.485
VILLA EDELWEIS					
VE A - 14	90	-	-	1	492.913.658
VE A - 15	90	1	494.186.385	-	-
VE A - 16	90	1	494.186.385	-	-
ECO MEDAYU					
EM A - 11	135	1	735.293.334	-	-
EM A - 12	135	1	735.293.334	-	-
EM D - 04	135	1	854.949.332	-	-
EM D - 15	135	1	736.611.331	-	-
EM D - 21	135	1	721.066.332	-	-
EM E - 04	135	1	873.995.430	-	-
EM E - 15	135	1	739.656.332	-	-
SUB JUMLAH RUMAH JADI (dipindahkan)		35	14.512.154.240	33	11.038.169.124

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN PERSEDIAAN RUMAH DAN RUKO JADI
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

LOKASI	TIPE	31 Desember 2023		31 Desember 2022	
		Kwt.	Jumlah	Kwt.	Jumlah
SUB JUMLAH RUMAH JADI					
(pindahan)		35	14.512.154.240	33	11.038.169.124
EM G - 17	60	-	-	1	306.934.077
EM G - 24	60	1	325.462.707	-	-
EM G - 31	60	-	-	1	306.934.077
EM H - 01	60	1	426.922.696	-	-
EM H - 07	60	1	363.683.703	-	-
EM I - 04	60	1	304.344.707	-	-
EM I - 05	60	1	304.344.707	-	-
EM J - 04	60	-	-	1	308.675.707
EM J - 08	60	1	303.263.707	1	303.263.707
EM J - 09	60	-	-	1	303.263.707
EM J - 15	60	1	321.819.705	-	-
EM K - 14	60	-	-	1	308.675.707
EM K - 15	60	-	-	1	328.114.107
EM K - 16	60	-	-	1	282.414.699
EM L - 06	60	-	-	1	308.575.707
EM L - 09	60	-	-	1	314.000.707
EM L - 14	60	-	-	1	314.727.707
EM M - 19	60	1	422.878.555	-	-
JUMLAH RUMAH JADI		43	17.284.874.727	44	14.423.749.033

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN PERSEDIAAN RUMAH DAN RUKO JADI
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

LOKASI	TIPE	31 Desember 2023		31 Desember 2022	
		Kwt.	Jumlah	Kwt.	Jumlah
RUKO TAMAN RIVERA REGENCY					
RUKO TRR A - 15	120	1	516.501.353	1	516.501.353
RUKO TRR A - 16	120	1	516.501.353	1	516.501.353
RUKO TRR A - 18	120	1	516.501.352	1	516.501.352
RUKO TRR A - 19	120	1	516.501.351	1	516.501.351
RUKO TRR A - 20	120	1	516.501.350	1	516.501.350
RUKO TRR A - 21	120	1	516.501.350	1	516.501.350
RUKO TRR A - 22	120	1	478.142.002	1	478.142.002
RUKO TRR A - 24	120	1	478.142.002	1	478.142.001
RUKO TRR A - 25	120	1	478.142.001	1	478.142.001
RUKO THE GREEN LEAF REGENCY					
RUKO TGLR B - 01	120	1	474.847.805	-	-
RUKO TGLR B - 02	120	1	427.953.805	-	-
RUKO TGLR B - 07	120	1	427.953.805	-	-
JUMLAH RUKO JADI		12	5.864.189.529	9	4.533.434.113
JUMLAH RUMAH DAN RUKO JADI		55	23.149.064.256	53	18.957.183.146

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN UANG MUKA PENJUALAN
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Lokasi	2023	2022
Uang muka penjualan rumah:			
Imam Rosyidi	EM E - 15 SBY	1.926.947.330	1.603.856.638
Natanail Yudo Christian Tarigan, SH	EM D - 15 SBY	1.909.909.911	109.137.701
Fuad Benardi	TGLR B - 07 SBY	1.891.891.890	-
Evi Kusumawati	EM A - 11 SBY	1.846.171.168	153.153.153
Ninda Ayu Lailia	TGLR H - 09 SBY	1.644.144.142	-
Ir. Antiek Sugiharti	EM P - 01 SBY	1.531.531.530	450.450.450
Agung Wicaksono	VE A - 08 SBY	1.337.837.838	-
Riska Nur Rosyidiana	EM E - 03 SBY	1.262.899.268	208.996.756
Aditiya Reinaldi Iskandar S.	EM O - 08 SBY	1.261.261.261	-
Titien Andriana, SE	EM O - 05 SBY	1.207.207.207	-
Nuraini	GKA F - 01 SBY	1.181.818.180	1.181.818.180
Fitrian Handaja Mukti	TGLR H - 03 SBY	1.163.744.155	985.431.426
Lika Trisnawati	TGLR G - 16 SBY	932.412.809	878.358.749
Moch. Awaludin Arief, ST	EM O - 29 SBY	884.890.087	-
Zalmianto Agung Saputra, Sh	EM E - 01 SBY	837.233.424	365.233.419
Drs. Luhur Dharmawan, M.Pd	EM I - 05 SBY	825.913.180	186.273.541
Suparman	TGLR C - 14 SBY	816.862.135	-
Iva Dwi Susanti	EM P - 17 SBY	815.315.315	-
Kadek Anggi Sastra Pramana, S.IP	EM P - 04 SBY	805.172.525	-
Tri Wahyuadi	EM D - 21 SBY	792.792.792	342.342.342
Irwan Andeska Machmudi, Amd, Llaj	EM A - 12 SBY	670.270.270	239.639.639
Vito Bagas Prasetyo	PA D - 02 GRESIK	636.909.913	-
Yunike Reksaadmadja	EM O - 25 SBY	594.594.594	-
Emye Krisnawati	TRR I - 08 SBY	579.812.938	568.167.912
Ismail Nur Rasyid	EM N - 16 SBY	572.972.976	-
Suwito	GWA B - 03 SBY	553.298.664	508.068.034
Soesandi Ismawan, S.SI T.MT.	EM E - 04 SBY	517.483.879	236.501.893
Christin Sulastri	EM A - 07 SBY	511.711.712	-
Jefry Lieminto	EM A - 06 SBY	479.729.730	-
Farhan Egan Zufaristiyani	PA D - 14 GRESIK	409.162.160	-
Sonnya Rizki Poluan	VE A - 18 SBY	360.360.364	-
Ratna Rintaningrum, SS	EM O - 17 SBY	360.360.360	-
Yuniningsih, Se.M.Si	EM O - 02 SBY	353.153.155	-
Ali Mustofa, St	EM D - 18 SBY	351.351.351	108.108.108
Satriyo Nurseno, SSTP	EM F - 22 SBY	350.450.450	-
Ida Fitria Gani	EM A - 08 SBY	350.090.091	-
Santoso Endriyono	EM I - 04 SBY	316.315.471	203.702.861
Jumlah (dipindahkan)		32.843.984.225	8.329.240.802

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN UANG MUKA PENJUALAN (Lanjutan)
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Lokasi	2023	2022
Uang muka penjualan rumah (lanjutan):			
Jumlah (pindahan)		32.843.984.225	8.329.240.802
Ismanto	EM D - 10 SBY	312.975.677	82.672.973
Sunoto	EM D - 19 SBY	312.975.677	82.672.973
Johan Pranata	EM N - 14 SBY	300.300.323	-
Dian Purwanti Asmara	TRR O - 22 SBY	296.140.000	296.140.000
Christin Bhinneka Indah, S.SI,Apt	EM M - 19 SBY	290.090.092	-
Fetty Fatimah	GPA G - 50 SBY	276.758.275	201.941.891
Yurike Adriana Arif	EM D - 05 SBY	265.135.131	-
Deddy Sjahrial Kusuma, Sh	EM G - 24 SBY	263.262.903	128.127.768
Djoko Santoso Setyawan	PA G - 26 GRESIK	260.011.008	234.633.521
Heny Purwoko	PA C - 42 GRESIK	257.774.440	218.091.556
Yefta Rinaldi Yusak Panjaitan	PA E - 07 GRESIK	252.321.135	-
Maulana Indra Permana	EM O - 23 SBY	239.280.180	-
Linda Widyastuti, A.Md. Kep	EM P - 05 SBY	234.234.236	-
Hidayatullah	EM N - 15 SBY	225.026.123	-
Dr. Fitri Ismiyanti, SE.MSI	EM D - 17 SBY	206.216.213	-
Lisa Putraning Susanti	EM P - 24 SBY	201.642.820	18.018.019
Sri Trisnarningsih, Dra.Ec.M.Si	EM O - 01 SBY	195.495.500	-
Ari Pardjiati	PA C - 20 GRESIK	180.180.180	-
Erry Himawan	PA H - 35 GRESIK	179.179.239	-
Dedy Purwito	EM H - 07 SBY	177.433.920	141.908.396
Ir. Syamsul Arifin, MT	EM A - 02 SBY	176.756.755	-
Bobby Andrianto	EM P - 08 SBY	171.772.969	-
Indra Kurniawan	EM O - 21 SBY	171.771.769	-
Lamijan	PA J - 47 GRESIK	170.832.260	150.561.992
Nira Tityaligi, SE	EM O - 10 SBY	164.986.483	-
Kristinah	EM O - 04 SBY	163.405.405	-
Mohammad Hasan Arief	EM N - 10 SBY	163.372.970	-
Firman Prayudi	EM P - 09 SBY	163.372.969	-
Ulfa Armita Zahra	EM P - 16 SBY	163.372.969	13.614.415
Rosita Dwi Yuliandari	EM P - 22 SBY	163.372.969	-
Achmad Rhofiq	PA O - 11 GRESIK	161.766.058	121.946.237
Burhanudin	PA C - 21 GRESIK	161.661.309	129.228.873
Ami Dwi Wijayanti	EM O - 11 SBY	158.558.554	-
Eva Maria Christiana	EM O - 06 SBY	157.458.555	-
Shahara Nurlaila	EM P - 26 SBY	157.458.555	-
Elisa Novarina Margareta, Drg	EM O - 07 SBY	157.458.554	-
Revi Dwi Yuliansyah	EM N - 12 SBY	157.457.455	-
Jumlah (dipindahkan)		40.555.253.855	10.148.799.416

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN UANG MUKA PENJUALAN (Lanjutan)
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Lokasi	2023	2022
Uang muka penjualan rumah (lanjutan):			
Jumlah (pindahan)		40.555.253.855	10.148.799.416
Rachmat Risfandi, S.Sos	EM O - 28 SBY	156.491.232	-
Dr. Myra Edwina Sukamto, SP.KJ	EM P - 06 SBY	149.549.549	-
Antonius Arie Nugroho Pamungkas	EM P - 03 SBY	143.190.248	-
Patmi Nurchajati	GPA F - 44 SBY	140.358.727	107.818.584
Tio Ay Feng	PA C - 08 GRESIK	138.063.065	-
Andhika Mahendrajaya Wardhana	EM O - 09 SBY	136.406.988	-
Caesario Ari Budianto, ST	EM O - 12 SBY	136.306.310	-
Alfiah Hayati	EM N - 12A SBY	130.731.535	-
Mukhlis Andiyanto, SH.	EM N - 09 SBY	130.630.632	-
Dedah Ary Syamsi Budiati, ST. SH.	EM P - 21 SBY	123.723.720	-
Ronald Gondosiswanto	EM J - 15 SBY	123.123.423	146.341.161
Henieke Nurraeny	EM D - 09 SBY	112.522.523	-
Drg. Masayu Astri Damayanti	EM R - 33 SBY	111.261.261	-
Drg. Masayu Astri Damayanti	EM R - 34 SBY	111.261.261	-
Merlyana Dwindi Yanthi Se, Ak. St. M.SA	EM O - 14 SBY	108.908.912	-
Rianita Etty Maryastuti, SE	EM O - 27 SBY	106.846.844	-
Sunarti	EM R - 27 SBY	104.504.505	-
Anna Octavia	EM D - 12A SBY	96.306.306	-
Mochammad Zen Heny Rahardjanto	PA H - 01 GRESIK	89.213.637	89.213.637
Nesti Arimbi Widodo	PA D - 04 GRESIK	88.959.278	-
Dwi Yatmokko	EM O - 19 SBY	87.504.505	-
Nia Ardita Hapsari	EM R - 09 SBY	87.027.025	-
Ari Kurniawan	EM Q - 11 SBY	87.027.024	-
Rudi Sudarmanto	EM O - 22 SBY	86.486.486	-
Tartilah Restu Hidayati, SH	EM N - 18 SBY	82.382.382	-
Della Aulia Arifin	EM R - 32 SBY	78.378.378	-
Endra Dian Praselia	EM R - 35 SBY	73.873.872	-
David Sartana	EM Q - 02 SBY	69.999.999	-
Jabbal Prabbunegara	EM R - 28 SBY	69.999.999	-
Koko Widyatmoko	EM O - 03 SBY	68.068.068	13.613.614
Agustin Indriyani	EM R - 20 SBY	67.567.569	-
Priliya Dwi Nurisdiana, M.Pd	PA B - 26 GRESIK	67.567.569	-
Yulie Treesnawati	TGLR C - 05 SBY	63.636.363	-
Abror Rahman	PA D - 05 GRESIK	55.004.097	-
Dr. Atiek Tri Arini	EM H - 01 SBY	54.134.544	54.134.544
Jumlah (dipindahkan)		44.092.271.691	10.559.920.956

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN UANG MUKA PENJUALAN (Lanjutan)
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Lokasi	2023	2022
Uang muka penjualan rumah (lanjutan):			
Jumlah (pindahan)		44.092.271.691	10.559.920.956
Titiek Suryati	PA F - 42 GRESIK	50.681.818	50.681.818
Budi Purnomo	EM R - 30 SBY	50.450.451	-
Mokhamad Munaqib	EM P - 10 SBY	49.009.008	-
Muhammad Amar Syukroni	PA C - 10 GRESIK	45.337.839	-
Tawil Asnawi, SE	PA D - 03 GRESIK	35.591.289	-
Anggriawan Octavian	EM O - 26 SBY	29.729.730	-
Haqiqi Ilham Muchammad	PA C - 01 GRESIK	26.306.307	-
Endro Legowo	EM O - 24 SBY	25.378.378	-
M. Zainal Abudin	PA C - 02 GRESIK	23.756.757	-
Lutfia Dewi, Ss.Mm	EM P - 20 SBY	22.072.072	-
Chandra Jati P. Suprayitno	EM D - 06 SBY	20.450.450	-
Wismoyo Nugraha Putra	EM R - 04 SBY	17.761.261	-
Dewi Sonya Soraya	EM O - 30 SBY	17.138.514	-
Muhammad Muzaki Sholichin, S.ST	PA B - 16 GRESIK	10.202.703	-
Ni Made Indah Sasmitaheninghat	PI PB - 40 SBY	-	2.798.034.398
Hendra Haryono, Ssi	EM D - 22 SBY	-	2.597.084.867
Djoko Sapto Adji, Ir	TGLR B - 06 SBY	-	2.045.495.495
Maurine Letty Ellysia	TRR B - 11 SBY	-	1.665.522.727
Hj. Dewi Soeriyawati, ST.Mt	TRR M - 12 SBY	-	1.230.180.180
Renny Wulandari, Se , Mm.	VE A - 12A SBY	-	1.104.909.911
Wuri Kurniasukti	EM D - 07 SBY	-	1.064.649.729
Lies Veronica	VE A - 17 SBY	-	978.381.081
Gondo Sherly Wijaya	EM L - 10 SBY	-	923.423.424
Veronica Tri Opratigil Viningtyas	EM I - 12 SBY	-	918.236.691
Mus Adah	EM L - 09 SBY	-	872.788.696
Dina Fitriasari	EM I - 12A SBY	-	819.949.142
Suparman	TRR C - 14 SBY	-	799.240.519
Tyasning Indri P	EM K - 12 SBY	-	795.172.872
Mochamad Rahmadany F.	EM M - 08 SBY	-	777.788.697
Hengky Susilo Amin	EM I - 06 SBY	-	772.972.976
Raka Prastya Bagus Jati Kusuma, M.Pd	EM D - 16 SBY	-	709.833.335
Diah Ayu Anggreani, S. Psi, M. Psi	EM L - 14 SBY	-	644.034.062
Tatik Juli Prijati, Drg	TGLR B - 05 SBY	-	504.504.504
Veni Nopeanti	EM I - 10 SBY	-	486.104.955
Rosadi Wirawan	EM G - 21 SBY	-	454.537.263
Marsihlia	VE A - 23 SBY	-	450.450.450
Ir. Heru Suherno	EM A - 01 SBY	-	432.959.118
Jumlah (dipindahkan)		44.516.138.268	34.456.857.866

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN UANG MUKA PENJUALAN (Lanjutan)
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Lokasi	2023	2022
Uang muka penjualan rumah (lanjutan):			
Jumlah (pindahan)		44.516.138.268	34.456.857.866
Irta Wahyuni Susanti	PA C - 25 GRESIK	-	429.610.974
Farhan Egan Zufaristiyan	PA D - 12 GRESIK	-	353.153.152
Joko Edi Supriyanto	VE A - 05 SBY	-	326.127.027
Eny Nurotul Khotimah, ST	EM M - 16 SBY	-	308.108.105
Tundjung Iswandaru, ST	EM K - 10 SBY	-	300.109.744
Rahmad Hidayat	EM J - 18 SBY	-	286.414.168
H. Shokheh	PA O - 23 GRESIK	-	253.875.411
Fananna Firdaus	PA F - 15 GRESIK	-	249.290.090
Sri Istrini	PA C - 03 GRESIK	-	247.747.750
Nicka Priyamitasari	EM L - 27 SBY	-	223.279.281
Arman Gozali	PA E - 47 GRESIK	-	221.603.604
Yefta Rinaldi Yusak Panjaitan	PA E - 07 GRESIK	-	212.472.483
Maria Shinta	VE A - 27 SBY	-	200.675.673
Supriadi, St.	EM K - 16 SBY	-	196.216.217
Sri Lestari Dwi Virjanti, SE	EM K - 15 SBY	-	186.063.889
Riza Arriba Athi, Sp	EM J - 12 SBY	-	183.652.796
Pt. Mitra Tangkas Pratama	EM G - 31 SBY	-	183.628.623
Paulus Rio Keene Tifaona	EM I - 15 SBY	-	183.573.710
Ida Susana Trirahayu	EM H - 08 SBY	-	178.976.250
Drs. Piter Frans Rumaseb, Ap	EM M - 11 SBY	-	174.570.024
Mohamad Feryandiwinarso, St	EM M - 09 SBY	-	174.561.831
Sindhu Wibisono	EM J - 12A SBY	-	172.461.421
Erry Himawan	PA H - 35 GRESIK	-	161.410.311
Hendi Dario Wicaksono	EM K - 12A SBY	-	154.941.099
Vivi Laitupa, Sp	EM J - 08 SBY	-	145.061.420
Tomy Reza Yulianto	EM J - 05 SBY	-	144.092.167
Evan Pramana	EM I - 11 SBY	-	139.527.397
Indah Megawati Kusala	EM J - 06 SBY	-	136.985.305
Adhitya Amarendra	EM K - 03 SBY	-	136.573.546
Mas Irfan Purbawanto Hidayat, St M.Sc	EM I - 14 SBY	-	135.197.595
Gloria Puspa Cendana, S.Stp	EM K - 17 SBY	-	133.808.353
Lilik Yuningsih, Se	EM L - 17 SBY	-	131.361.355
Luluk Laily	EM G - 17 SBY	-	129.369.371
Wahyu Indah Lestari	EM K - 14 SBY	-	118.390.692
Maria Puji Prastanti	EM K - 02 SBY	-	116.216.214
Henny Agustine	EM M - 15 SBY	-	110.810.808
Aulia Ariestya Dewi	VE A - 28 SBY	-	90.090.091
Jumlah (dipindahkan)		44.516.138.268	41.686.865.813

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN UANG MUKA PENJUALAN (Lanjutan)
 31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Lokasi	2023	2022
Uang muka penjualan rumah (lanjutan):			
Jumlah (pindahan)		44.516.138.268	41.686.865.813
Hari Bowo	TRR G - 01 SBY	-	89.848.484
Tito Adwitiya	EM M - 17 SBY	-	73.359.686
Yulie Treesnawati	TRR C - 05 SBY	-	63.636.363
Mhd. Ridho Munawar Purba	EM L - 23 SBY	-	63.270.848
Arif Dwi Setiawan	EM M - 18 SBY	-	52.509.910
Adji Widyaningrum, S. Sos.	EM I - 09 SBY	-	42.530.908
Hari Purnomo	PA E - 15 GRESIK	-	40.994.595
Jefri Dwi Susilo	EM L - 26 SBY	-	40.540.541
Daud, Se	PA E - 05 GRESIK	-	37.152.255
Gandy Hari Sarasnanda	TRR D - 12 SBY	-	36.363.636
Agung Rahmadi	EM J - 16 SBY	-	33.032.424
Devita Fatmawati	PA C - 04 GRESIK	-	32.207.209
Yanuar Wisnu Putra Pradana	EM M - 14 SBY	-	13.545.455
Ahmad Yardo Wifaqo, S. Ap	EM L - 06 SBY	-	7.590.909
Jumlah uang muka penjualan rumah		<u>44.516.138.268</u>	<u>42.313.449.036</u>
Uang muka penjualan tanah kavling:			
Agus Sofyan	TMS B - 01	166.520.000	166.520.000
Yusunandar Adi Purwanto	TMS B - 06	140.800.000	140.800.000
Goey Ninawati	TMS B - 07	89.827.500	89.827.500
Taufik Rahardjo	TMS B - 05	70.840.000	77.478.297
Anang Heru Widodo, ST	TMS B - 03	55.900.899	5.000.000
Sujono	TMS A - 22	6.760.000	78.760.000
Endang Kristiawaty	TMS B - 02	-	180.000.000
Pramudya Ramadhanti Surya	TMS A - 12	-	176.000.000
Pramudya Ramadhanti Surya	TMS A - 14	-	169.000.000
Alfiano Surya Putra	TMS A - 17	-	167.500.000
Hitler Panjitan	TMS A - 20	-	158.999.999
Alfiano Surya Putra	TMS A - 16	-	142.500.000
Pramudya Ramadhanti Surya	TMS A - 15	-	125.500.000
Mulya Wisesa	TMS A - 18	-	70.840.000
Zainul Arifin	TMS B - 04	-	30.000.000
Yeanny Lisa Harwati	TMS A - 01	-	-
Sub jumlah uang muka penjualan tanah kavling		<u>530.648.399</u>	<u>1.778.725.796</u>
Uang muka booking tanah kavling		615.357.100	200.357.100
Uang muka NUP		82.499.997	242.000.003
Sewa gedung Graha YKP		254.399.999	326.910.006
Sewa wisma		<u>6.129.000</u>	<u>6.400.000</u>
Jumlah		<u>46.005.172.763</u>	<u>44.867.841.941</u>

PT YEKAPE SURABAYA
RINCIAN UANG MUKA PENJUALAN (Lanjutan)
31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Keterangan:

TGLR : The Green Leaf Regency

TRR : Taman Rivera Regency

PA/PB/PI : Pandugo 1

PAS : Prambon Asri

GPA : Griya Pesona Asri

TMS : Tenggilis Mejoyo Selatan

VA/VE : Villa Edelweis

PS II : Penjaringan Sari II

GWA : Griya Wonorejo Asri

GKA : Griya Kencana Asri

EM : Eco Medayu