

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk

LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2025
DAN
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk

DAFTAR ISI

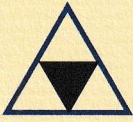
HALAMAN

SURAT PERNYATAAN DIREKSI

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

LAPORAN KEUANGAN

Laporan Posisi Keuangan	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	2
Laporan Perubahan Ekuitas	3
Laporan Arus Kas	4
Catatan Atas Laporan Keuangan	5 - 53



KAP Liasta, Nirwan, Syafruddin & Rekan

Certified Public Accountants Firm

Tax Consultant, Audit, Financial Advisory and Management Consultant

License Number : KEP-34/KM.1/2012

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Nomor : 00029/2.0887/AU.1/05/0299-4/1/III/2026

**Kepada Yth.
Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT TBK**

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Minahasa Membangun Hebat Tbk ("Perusahaan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia

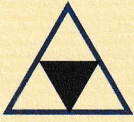
Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut Standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan 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 kami

Hal Audit Utama

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

Kami telah memenuhi tanggung jawab yang diuraikan dalam paragraf tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan, termasuk sehubungan dengan hal audit utama yang dikomunikasikan dibawah ini. Oleh karena itu, audit kami mencakup pelaksanaan prosedur yang didesain untuk merespon penilaian kami atas resiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan. Hasil prosedur audit kami, termasuk prosedur yang dilakukan untuk merespon hal audit utama dibawah ini, menyediakan basis bagi opini kami atas laporan keuangan terlampir.



KAP Liasta, Nirwan, Syafruddin & Rekan

Certified Public Accountants Firm

Tax Consultant, Audit, Financial Advisory and Management Consultant

License Number : KEP-34/KM.1/2012

Penggunaan Dana Penawaran Saham Perdana dalam Pembelian Tanah

Tanah Yang Belum Dikembangkan

Penjelasan atas hal utama:

Tanah yang belum dikembangkan meliputi pembelian, perizinan dan penggunaan lokasi yang jumlahnya material terhadap laporan keuangan serta mungkin diakui secara kurang tepat dalam penyajian sehingga meningkatkan resiko salah saji material. Selain itu pembelian, perizinan dan penggunaan lokasi melibatkan penggunaan pertimbangan dan estimasi signifikan, terutama dalam menentukan harga dan penggunaan lokasi. Oleh karena itu tanah yang belum dikembangkan menjadi hal audit utama bagi kami.

Kami melakukan evaluasi atas transaksi pembelian tanah yang bersifat hubungan berelasi antara pemilik dengan Perusahaan (arm's length transaction) bukti kepemilikan, bukti pembayaran, harga tanah serta penilaian tanah dari KJPP.

Kami juga melakukan evaluasi atas proses penyelesaian transaksi pembelian dan melakukan konfirmasi atas bukti transaksi dengan pihak yang mengeluarkan akte notaris.

Tanah seluas 1.323 m² dan 1.050 m² dari Jon Fieris yang berlokasi di Desa/Kelurahan Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 59 No. 60 tanggal 28 Februari 2024, yang dibuat di hadapan Notaris Elrick Christian Runtukahu, S.H., di Kabupaten Minahasa sebesar Rp641.006.400 (enam ratus empat puluh satu juta enam ribu empat ratus Rupiah).

Tanah seluas 38.000 m² dari Hendra Sutanto yang berlokasi di Desa/Kelurahan Warembungan, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 58 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Notaris Elrick Christian Runtukahu, S.H., di Kabupaten Minahasa sebesar Rp10.374.000.000,- (sepuluh milyar tiga ratus tujuh puluh empat juta Rupiah).

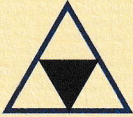
Dimana sampai laporan keuangan untuk periode berakhir 31 Desember 2025 dikeluarkan proses balik nama menjadi kepemilikan PT Minahasa Membangun Hebat Tbk tersebut belum dapat dilakukan dikarenakan adanya kendala atas perijinan tanah yang belum dilakukan.

Respon audit:

Kami mengevaluasi dan menguji rancangan dan efektifitas pengendalian utama atas proses pembelian tanah. Kami juga memperoleh pemahaman atas rencana penawaran saham perdana, kebijakan dan prosedur dalam transaksi pembelian tanah.

Kami melakukan evaluasi atas kebijakan akuntansi mengenai saat pengakuan pembelian tanah sesuai dengan jumlah pembayaran dan persyaratan pembelian

Manajemen berencana melaksanakan balik nama dari perseorangan menjadi kepemilikan PT Minahasa Membangun Hebat Tbk pada tahun 2026, namun berhubung karena ada pemekaran wilayah dimana, sebagian letak tanah masuk Kotamadya dan sebagian lagi di Kota Kabupaten. Pengurusan surat izin belum dilakukan karena menunggu kepastian pemekaran wilayah tersebut.



KAP Liasta, Nirwan, Syafruddin & Rekan

Certified Public Accountants Firm

Tax Consultant, Audit, Financial Advisory and Management Consultant

License Number : KEP-34/KM.1/2012

Uang Muka

Manajemen melakukan pembelian lahan yang bertujuan untuk menambah persediaan tanah seluas 18.104 m², letaknya berdekatan dengan tanah persediaan yang dimiliki oleh Perusahaan sebelumnya. Pembelian tanah ini dimasukkan dalam uang muka karena sampai saat laporan diterbitkan Perusahaan belum memiliki sertifikat dan akta jual beli, namun telah memiliki surat Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Berusaha dari Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 15102510317102005.

Respons Manajemen :

Perusahaan akan melakukan pengurusan kepemilikan menjadi akta jual beli dan SHGB pada tahun 2026.

Informasi Selain Laporan Keuangan dan Laporan Audit Terkait

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari, laporan-laporan Dewan Komisaris atau Dewan Direksi Perusahaan.

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

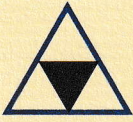
Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian yang material dengan laporan keuangan atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung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

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 Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan

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.



KAP Liasta, Nirwan, Syafruddin & Rekan

Certified Public Accountants Firm

Tax Consultant, Audit, Financial Advisory and Management Consultant

License Number : KEP-34/KM.1/2012

Tanggung jawab auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan

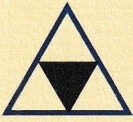
Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat 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.
- 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.

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



KAP Liasta, Nirwan, Syafruddin & Rekan


Certified Public Accountants Firm

Tax Consultant, Audit, Financial Advisory and Management Consultant

License Number : KEP-34/KM.1/2012

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

**Kantor Akuntan Publik
Liasta, Nirwan, Syafruddin & Rekan**


Drs. Liasta Karo-Karo Surbakti, Ak., CPA,
Nomor Register Akuntan Publik : AP. 0299



Jakarta, 30 Maret 2026

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk

LAPORAN POSISI KEUANGAN

31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<i>Catatan</i>	2025	2024
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan Setara Kas	<i>3e, 3f, 5</i>	9.078.860.107	5.701.895.231
Piutang Usaha	<i>3e, 3g, 6</i>	7.167.245.940	13.975.150.091
Aset Keuangan Lancar Lainnya	<i>3e, 3f, 7</i>	2.000.000.000	-
Piutang Lain-lain	<i>3e, 8</i>	324.852.662	1.097.413.536
Persediaan	<i>3j, 9</i>	40.222.890.798	40.172.988.288
Uang Muka	<i>3e, 10</i>	2.141.993.662	17.531.320
Pajak Dibayar Dimuka	<i>3o, 17a</i>	1.691.428.110	2.043.741.713
Jumlah Aset Lancar		<u>62.627.271.279</u>	<u>63.008.720.179</u>
Aset Tidak Lancar			
Tanah Yang Belum Dikembangkan	<i>3k, 11</i>	11.015.006.400	11.015.006.400
Aset Tetap - Setelah dikurangi akumulasi penyusutan tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp1.248.588.895 dan Rp723.062.104	<i>3l, 12</i>	<u>11.020.973.473</u>	<u>8.066.065.152</u>
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>22.035.979.873</u>	<u>19.081.071.552</u>
JUMLAH ASET		<u>84.663.251.152</u>	<u>82.089.791.731</u>
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Bank	<i>3e, 13</i>	2.000.000.000	2.628.000.000
Uang Muka Penjualan	<i>3e, 3n, 14</i>	697.789.607	332.600.000
Utang Sewa Pembiayaan - Bagian jatuh tempo dalam setahun	<i>15</i>	-	125.263.380
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>2.697.789.607</u>	<u>3.085.863.380</u>
Liabilitas Jangka Panjang			
Liabilitas Imbalan Pasca Kerja	<i>3q, 16</i>	810.686.298	703.077.232
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>810.686.298</u>	<u>703.077.232</u>
Jumlah Liabilitas		<u>3.508.475.905</u>	<u>3.788.940.612</u>
Ekuitas			
Modal saham - Nilai nominal Rp25 per saham (31 Desember 2025 dan 2024)			
Modal dasar - 3.200.000.000 saham (31 Desember 2025 dan 2024)			
Modal ditempatkan dan disetor - 1.040.740.800 saham (31 Desember 2025 dan 2024)	<i>18</i>	26.018.520.000	26.018.520.000
Tambahan Modal Disetor	<i>19</i>	17.784.711.277	17.784.711.277
Penghasilan Komprehensif Lain	<i>16</i>	96.155.823	(16.309.010)
Saldo Laba			
Ditentukan Penggunaannya	<i>20</i>	5.203.704.000	5.203.704.000
Tidak Ditentukan Penggunaannya	<i>20</i>	32.051.684.147	29.310.224.852
Jumlah Ekuitas		<u>81.154.775.247</u>	<u>78.300.851.119</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>84.663.251.152</u>	<u>82.089.791.731</u>

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

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
 Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<i>Catatan</i>	2025	2024
Penjualan	<i>3n, 21</i>	24.531.327.922	39.474.192.963
Beban Pokok Penjualan	<i>3n, 22</i>	(14.224.244.490)	(21.830.538.184)
Laba Kotor		<u>10.307.083.432</u>	<u>17.643.654.779</u>
Beban Usaha			
Beban Penjualan	<i>3n, 23</i>	(114.141.154)	(415.943.090)
Beban Administrasi dan Umum	<i>3n, 24</i>	(6.827.705.331)	(7.527.785.060)
Beban Pajak Final	<i>3p, 17c</i>	(613.283.195)	(986.979.820)
Pendapatan (Beban Lain-lain)			
Pendapatan Lain-lain	<i>25</i>	152.212.065	59.917.168
Beban Lain-lain	<i>25</i>	(162.706.522)	(302.768.149)
Laba Bersih Sebelum Pajak		<u>2.741.459.295</u>	<u>8.470.095.828</u>
Pajak Penghasilan	<i>3p, 17d</i>	-	-
Laba Bersih Setelah Pajak		<u>2.741.459.295</u>	<u>8.470.095.828</u>
Penghasilan Komprehensif Lain			
Pengukuran Kembali Imbalan Pasti		112.464.833	1.791.771
Laba Komprehensif Tahun Berjalan		<u>2.853.924.128</u>	<u>8.471.887.599</u>
Laba Per Saham Dasar	<i>3t, 26</i>	2,63	8,14

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

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
 Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<i>Catatan</i>	Modal Saham	Tambahannya Modal Disetor	Penghasilan Kprehensif Lain	Saldo Laba		Jumlah Ekuitas
					Ditentukan Penggunaannya	Tidak Ditentukan Penggunaannya	
Saldo per 31 Desember 2023	18	26.018.520.000	17.784.711.277	(18.100.781)	1.000.000.000	25.043.833.024	69.828.963.520
Laba Bersih Tahun Berjalan	20	-	-	-	4.203.704.000	4.266.391.828	8.470.095.828
Pengukuran Kembali Imbalan Pasti	16	-	-	1.791.771	-	-	1.791.771
Saldo per 31 Desember 2024		<u>26.018.520.000</u>	<u>17.784.711.277</u>	<u>(16.309.010)</u>	<u>5.203.704.000</u>	<u>29.310.224.852</u>	<u>78.300.851.119</u>
Laba Bersih Tahun Berjalan	20	-	-	-	-	2.741.459.295	2.741.459.295
Pengukuran Kembali Imbalan Pasti	16	-	-	112.464.833	-	-	112.464.833
Saldo per 31 Desember 2025		<u><u>26.018.520.000</u></u>	<u><u>17.784.711.277</u></u>	<u><u>96.155.823</u></u>	<u><u>5.203.704.000</u></u>	<u><u>32.051.684.147</u></u>	<u><u>81.154.775.247</u></u>

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

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
LAPORAN ARUS KAS
 Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan Kas dari Pelanggan	6,14,21	31.704.236.698	36.701.529.204
Pembayaran Kas untuk Pihak Ketiga	8,9,10,22,23,24	(15.972.634.777)	(32.569.504.323)
Pembayaran Kas untuk Karyawan	23	(2.774.347.718)	(3.770.047.804)
Penerimaan (Pembayaran):			
Jasa Giro	25	123.852.761	47.787.652
Pajak	17	(1.194.287.698)	(2.588.199.545)
Beban Keuangan	25	(134.162.236)	(290.652.751)
Lainnya	25	-	149.484
Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		<u>11.752.657.030</u>	<u>(2.468.938.083)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Uang Muka Pembelian Tanah	10	(2.141.993.662)	-
Perolehan Tanah Yang Belum Dikembangkan	11	-	(641.006.400)
Perolehan Aset Tetap	12	(3.480.435.112)	(871.486.697)
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<u>(5.622.428.774)</u>	<u>(1.512.493.097)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan Utang Bank	13	3.000.000.000	2.628.000.000
Pembayaran Utang Bank	13	(3.628.000.000)	-
Saldo Bank yang Dibatasi Penggunaannya	7	(2.000.000.000)	-
Pembayaran Utang Sewa Pembiayaan	15	(125.263.380)	(216.961.003)
Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		<u>(2.753.263.380)</u>	<u>2.411.038.997</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS		3.376.964.876	(1.570.392.183)
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN		5.701.895.231	7.272.287.414
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN		<u><u>9.078.860.107</u></u>	<u><u>5.701.895.231</u></u>

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

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Minahasa Membangun Hebat (Perusahaan) didirikan berdasarkan Akta No. 44 tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat di hadapan Dian Fitriana, SH, M.Kn., Notaris di Kota Bekasi. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0006525.AH.01.01.2020.TAHUN 2020, tanggal 3 Februari 2020. Anggaran dasar Perusahaan mengalami perubahan berdasarkan Akta No. 24 tertanggal 12 November 2021 yang dibuat di hadapan Elrick Chriatian Runtukaku, SH., M.Kn., Notaris di Minahasa, Sulawesi Utara, mengenai pernyataan keputusan rapat sirkuler para pemegang saham antara lain berkaitan dengan menyetujui perubahan susunan Dewan Komisaris dan Dewan Direksi. Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03.0473494 tanggal 16 November 2021.

Anggaran dasar Perusahaan mengalami perubahan berdasarkan Akta No. 15 tertanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, mengenai pernyataan keputusan para pemegang saham secara edaran antara lain berkaitan dengan menyetujui untuk meningkatkan Modal Dasar Perseroan yang semula sebesar Rp10.000.000.000 atau sebanyak 20.000 saham dengan nilai nominal Rp500.000 per lembar saham menjadi sebesar Rp80.000.000.000 atau sebanyak 3.200.000.000 saham dengan nilai nominal Rp25 per lembar saham dan meningkatkan modal ditempatkan/diseter yang semula sebesar Rp5.000.000.000 menjadi sebesar Rp20.000.000.000. Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0059247.AH.01.02.TAHUN 2022, tanggal 20 Agustus 2022.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami perubahan berdasarkan Akta No. 6 tanggal 20 September 2022 yang dibuat dihadapan Elrick Chriatian Runtukaku, SH., M.Kn., Notaris di Minahasa, Sulawesi Utara, mengenai pernyataan keputusan sirkuler para pemegang saham antara lain berkaitan dengan telah setuju dan memutuskan untuk menyetujui mengubah Pasal 3 anggaran dasar tentang maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan . Akta perubahan ini telah mendapatkan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0067772.AH.01.02.TAHUN 2022, tanggal 20 September 2022.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami perubahan Akta Notaris No. 15 tanggal 13 Februari 2023 yang dibuat dihadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, mengenai keputusan para pemegang saham. Akta perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. AHU-0010143.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 14 Februari 2023. Perubahan anggaran dasar tersebut antara lain berkaitan dengan:

- Menyetujui untuk mengubah status Perseroan yang semula Perseroan tertutup menjadi Perseroan terbuka, sehingga selanjutnya nama Perseroan menjadi PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.
- Menyetujui perubahan tempat kedudukan Perseroan.
- Dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 85 POJK Nomor 3/2021, pemegang saham Perseroan menetapkan Tuan Hendra Sutanto sebagai pengendali Perseroan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
- Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan melalui Pasar Modal (Initial Public Offering) yang disertai dengan penerbitan sebanyak banyaknya 240.740.800 lembar saham baru atau sebesar 23,13% dari total modal ditempatkan dan disetor setelah Penawaran Umum Perdana Saham yang merupakan saham baru dengan nilai nominal Rp25.
- Menyetujui melepaskan dan mengedampingkan hak masing-masing pemegang saham Perseroan untuk mengambil terlebih dahulu (*right of first refusal*) atas saham baru yang disyaratkan dalam anggaran dasar Perseroan.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

- Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia.
- Perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris perseroan yang baru yaitu dengan memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Komisaris perseroan yang lama dengan memberikan pembebasan dan pelunasan sepenuhnya serta mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru. Pemberhentian dan pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris tersebut berlaku sejak ditutup rapat ini.
- Memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya dan/atau pelaksanaan keputusan-keputusan sebagaimana hal tersebut di atas.
- Memberikan kuasa kepada Direksi Perusahaan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan IPO.
- Memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam akta Notaris tersendiri mengenai kepastian jumlah saham dalam rangka Penawaran Umum dan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan dan nama-nama pemegang Saham Perseroan tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan dan Perseroan telah mencatatkan sahamnya dalam Bursa Efek.
- Mengubah seluruh anggaran dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan Peraturan Bapepam dan LK No. IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, juncto Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, termasuk penyesuaian kegiatan usaha Perseroan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020 dan sekaligus menyusun kembali seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

Berdasarkan pasal 3 anggaran dasar, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah menjalankan usahanya sebagai berikut:

- *Real estat* yang dimiliki sendiri atau disewa; Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian *real estat* baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan *non* hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, *mall*, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan *flat* atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian *real estat* menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- *Real estat* atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak; Kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan *real estat* atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan *real estat* atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat *real estat*.
- Konstruksi gedung hunian; Kelompok ini mencakup usaha pembangunan kembali bangunan, pemeliharaan dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk hunian yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan-tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung hunian.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

Pada saat ini, Perseroan bergerak dalam bidang Penjualan Real estate yang dimiliki sendiri berupa bangunan hunian tanpa perabotan. Pada bulan Maret 2021 Perseroan telah mulai menjalankan kegiatan operasional dan telah memperoleh penjualan.

Pemegang saham Pengendali Perseroan adalah Hendra Sutanto. Perseroan tidak memiliki perjanjian yang dapat mengakibatkan perubahan Pengendali.

Perseroan berdomisili di Perum Sawangan Permai, Desa Sawangan, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara.

b. Penawaran Umum Saham Perdana

Perusahaan telah menerima Surat Pernyataan Efektif dari Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal atas nama Dewan Komisaris Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan surat No. S-191/D.04/2023 tanggal 28 Juli 2023 untuk melakukan penawaran umum saham kepada masyarakat sebanyak 240.740.800 saham dengan nilai nominal Rp25 per saham dengan harga penawaran Rp108 per saham. Saham-saham tersebut seluruhnya telah dicatatkan pada Bursa Efek tanggal 7 Agustus 2023. Dana yang diperoleh Perusahaan dari hasil Penawaran Umum Saham Perdana, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi sebesar Rp23.803.231.277 akan dipergunakan untuk memperoleh tambahan landbank, biaya pembangunan fasilitas umum serta sarana dan prasarana Perumahan dan modal kerja, sebagaimana diungkapkan pada Catatan 31.

c. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Berdasarkan Akta Notaris No. 15 tanggal 13 Februari 2023 dari Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, susunan Dewan Komisaris dan Anggota Direksi Perusahaan per 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama : Rommy Posma Leke, SE., M,SI
Komisaris Independen : Fitria Ayu Febrianty

Direktur utama : Go Ronny Nugroho
Direktur : Andrie Rianto

Berdasarkan Surat keputusan No. 006/SK/MMH/II/2023 pada tanggal 14 Februari 2023, Perusahaan menetapkan Rini Atmadja sebagai Sekretaris Perusahaan.

Berdasarkan Surat keputusan No. 008/SK/MMH/II/2023 pada tanggal 14 Februari 2023, Perusahaan menetapkan Rosnawati sebagai Ketua Unit Audit Internal.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

c. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan (lanjutan)

Berdasarkan Surat keputusan No. 007/SK/MMH/II/2023 pada tanggal 14 Februari 2023, Entitas induk menetapkan anggota komite audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

Ketua	: Fitriya Ayu Febrianty
Anggota	: 1. Sri Rahmadani
	2. Astri Febriani

Perusahaan memiliki jumlah karyawan sebanyak 28 dan 34 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 (tidak diaudit).

2. PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“PSAK”) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“ISAK”) BARU DAN REVISI

a. Standar (SAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang Diterbitkan dan Berlaku Efektif dalam Tahun Berjalan (pada atau setelah 1 Januari 2025)

Dalam tahun berjalan, Entitas telah menerapkan standar akuntansi keuangan (“SAK”) dan intepretasi standar akuntansi keuangan (“ISAK”) baru dan revisi termasuk pengesahan amendemen dan penyesuaian tahunan yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia yang dianggap relevan dengan kegiatan operasinya dan mempengaruhi laporan keuangan berlaku efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025.

SAK dan ISAK baru dan revisi termasuk pengesahan amendemen dan penyesuaian tahunan yang berlaku efektif dalam tahun berjalan adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 221: Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing. Amendemen tentang kekurangan ketertukaran. Amendemen ini memperjelas pengaturan terkait kondisi ketika suatu mata uang tidak tertukarkan serta pengungkapannya, berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025.
- PSAK 117 memperkenalkan Pendekatan *Block Building*, yang dimodifikasi untuk kontrak asuransi dengan fitur partisipasi langsung, yang digambarkan sebagai Pendekatan Biaya Variabel. Terdapat penyederhanaan jika kriteria tertentu terpenuhi dengan menggunakan Pendekatan Alokasi Premi. PSAK 117 ini berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025 dengan penerapan dini diperkenankan.
- Amendemen PSAK 117: Kontrak Asuransi – Penerapan Awal PSAK 117 dan PSAK 109 - Informasi Komparatif, berlaku efektif ketika entitas pertama kali menerapkan PSAK 117.

b. Standar (SAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang Diterbitkan Namun Belum Berlaku Efektif Dalam Tahun Berjalan

- PSAK 118 Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan. PSAK 118 menggantikan PSAK 201, mempertahankan banyak prinsip yang ada tetapi secara signifikan mengubah cara entitas melaporkan "laba rugi operasi". PSAK 118 menetapkan struktur yang jelas untuk laporan laba rugi, mengkategorikan pos-pos menjadi operasi, investasi, pendanaan, pajak penghasilan, dan operasi yang dihentikan. Standar ini mengamanatkan pengungkapan spesifik, termasuk ukuran kinerja yang ditentukan manajemen (MPM), yang harus direkonsiliasi dengan subtotal yang paling mirip dalam laba rugi PSAK. Tanggal efektif 1 Januari 2027 dan penerapan dini diperkenankan.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“PSAK”) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“ISAK”) BARU DAN REVISI (Lanjutan)

b. Standar (SAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang Diterbitkan Namun Belum Berlaku Efektif Dalam Tahun Berjalan (lanjutan)

- PSAK 109: Instrumen Keuangan dan PSAK 107 Instrumen Keuangan: Pengungkapan terkait Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan. Amandemen ini menambahkan dan mengklarifikasi ketentuan dalam PSAK 109 mengenai penghentian pengakuan liabilitas keuangan dan mengklarifikasi penilaian karakteristik arus kas untuk aset keuangan dengan fitur terkait lingkungan, sosial, dan tata kelola (LST), aset keuangan dengan *fitur non-recourse*, dan instrumen terkait kontraktual seperti tranche. Amandemen ini juga memodifikasi ketentuan dalam PSAK 107 terkait persyaratan pengungkapan untuk investasi dalam instrumen ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain dan menambahkan ketentuan terkait instrumen keuangan dengan persyaratan kontraktual yang mengubah waktu atau jumlah arus kas kontraktual. Tanggal efektif 1 Januari 2026 dan penerapan dini diperkenankan.
- Amendemen PSAK 117: Kontrak Asuransi – Penerapan Awal PSAK 117 dan PSAK 109 - Informasi Komparatif, berlaku efektif ketika entitas pertama kali menerapkan PSAK 117.

Beberapa dari SAK dan ISAK termasuk amendemen dan penyesuaian tahunan yang berlaku dalam tahun berjalan dan relevan dengan kegiatan Kelompok Usaha telah diterapkan sebagaimana dijelaskan dalam “Informasi Kebijakan Akuntansi Material”. Beberapa SAK dan ISAK lainnya yang tidak relevan dengan kegiatan Entitas atau mungkin akan mempengaruhi kebijakan akuntansinya dimasa depan sedang dievaluasi oleh manajemen potensi dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar-standar ini terhadap laporan keuangan.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

Kebijakan akuntansi diterapkan secara konsisten dalam penyajian laporan keuangan kecuali bagi penerapan beberapa SAK yang telah direvisi dan berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2024, yaitu sebagai berikut:

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan disusun dan disajikan menggunakan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Peraturan OJK No. VIII.G.7 tentang “Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik”.

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas yang menggunakan dasar kas.

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali untuk beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi dalam masing-masing akun tersebut.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan (lanjutan)

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan adalah Rupiah (Rp) yang juga merupakan mata uang fungsional Entitas.

Ketika Entitas menerapkan suatu kebijakan akuntansi secara restrospektif atau membuat penyajian kembali pos-pos laporan keuangan atau ketika Entitas mereklasifikasi pos-pos dalam laporan keuangannya maka Entitas menyajikan kembali laporan posisi keuangan pada awal periode komparatif yang disajikan.

c. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat kedalam Rupiah dengan menggunakan kurs pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal laporan posisi keuangan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal terakhir transaksi perbankan pada periode tersebut. Laba atau rugi yang timbul dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Pembukuan Perusahaan diselenggarakan dalam mata uang Rupiah. Kurs tengah yang digunakan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah Rp16.782 dan Rp16.162 per 1 Dolar Amerika Serikat.

d. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau Entitas yang terkait dengan Entitas yang menyiapkan laporan keuangannya (Entitas pelapor).

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

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

d. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi (lanjutan)

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, dimana persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi. Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan atau tidak dengan persyaratan dan kondisi sebagaimana yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak mempunyai hubungan pihak-pihak berelasi, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan yang relevan.

e. Instrumen Keuangan

1. Aset Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Aset keuangan diakui pada posisi keuangan ketika entitas menjadi pihak dalam penyediaan instrumen secara kontraktual. Semua aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya berdasarkan tanggal perdagangan di mana pembelian atau penjualan aset keuangan dilakukan berdasarkan kontrak yang persyaratannya mengharuskan penyerahan aset dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh pasar yang bersangkutan.

Aset keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar, dalam hal investasi tidak diklasifikasikan sebagai FVTPL, nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan. Semua aset keuangan yang diakui selanjutnya diukur secara keseluruhan baik pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar, tergantung pada klasifikasi aset keuangan.

Pengukuran Selanjutnya

Instrumen utang yang memenuhi persyaratan berikut selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi:

- aset keuangan dimiliki dalam model bisnis yang tujuannya adalah untuk memiliki aset keuangan untuk menghasilkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan arus kas pada tanggal tertentu yang hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Instrumen utang yang memenuhi ketentuan berikut ini selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI):

- aset keuangan dimiliki dalam model bisnis yang tujuannya dicapai dengan mengumpulkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan arus kas pada tanggal tertentu yang hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Semua aset keuangan lainnya yang tidak diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL).

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (lanjutan)

Entitas dapat membuat penetapan yang tidak dapat dibatalkan berikut ini pada pengakuan awal aset keuangan:

- Entitas dapat memilih yang tidak dapat dibatalkan untuk menyajikan perubahan berikutnya dalam nilai wajar dari investasi ekuitas dalam FVOCI (tanpa klasifikasi kembali) jika memenuhi kriteria tertentu; dan
- Entitas dapat menetapkan investasi utang yang tidak dapat dibatalkan yang memenuhi biaya perolehan diamortisasi atau kriteria FVOCI sebagai yang diukur pada FVTPL jika tindakan tersebut menghilangkan atau secara signifikan mengurangi inkonsistensi akuntansi.

Dalam tahun berjalan, Entitas tidak ada penetapan investasi utang yang memenuhi biaya perolehan diamortisasi atau kriteria FVOCI sebagai yang diukur pada FVTPL maupun investasi ekuitas sebagai FVOCI.

Biaya Perolehan Diamortisasi dan Metode Bunga Efektif

Biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan adalah jumlah di mana aset keuangan diukur pada pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah amortisasi kumulatif dengan menggunakan metode suku bunga efektif dari setiap perbedaan antara jumlah awal dan jumlah jatuh tempo, disesuaikan dengan penyisihan kerugian. Di sisi lain, jumlah tercatat bruto dari aset keuangan adalah biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan sebelum disesuaikan dengan penyisihan kerugian.

Pendapatan bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif untuk instrumen utang yang diukur kemudian pada biaya perolehan diamortisasi dan pada FVOCI. Untuk instrumen keuangan selain yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga dihitung dengan menggunakan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto dari aset keuangan (basis bruto), kecuali untuk aset keuangan yang kemudian mengalami penurunan nilai kredit. Untuk aset keuangan yang kemudian mengalami penurunan nilai kredit, pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif pada biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan tersebut.

Jika, pada periode pelaporan berikutnya, risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami penurunan nilai kredit meningkat sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan nilai kredit, maka pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap nilai tercatat bruto aset keuangan.

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen utang dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset Keuangan (lanjutan)

Biaya Perolehan Diamortisasi dan Metode Bunga Efektif (lanjutan)

Untuk instrumen keuangan selain yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk (yaitu aset yang mengalami penurunan nilai kredit pada pengakuan awal), suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan atau diterima merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premi atau diskon lainnya) tidak termasuk kerugian kredit yang diharapkan, selama perkiraan umur dari instrumen utang, atau, jika sesuai, periode yang lebih pendek, ke jumlah tercatat bruto dari instrumen hutang pada pengakuan awal.

Untuk aset keuangan yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, Perusahaan mengakui pendapatan bunga dengan menerapkan suku bunga efektif yang disesuaikan dengan kredit ke biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan tersebut sejak pengakuan awal. Penghitungan tidak kembali ke basis bruto meskipun risiko kredit dari aset keuangan kemudian membaik sehingga aset keuangan tidak lagi memburuk. Pendapatan bunga diakui dalam laporan laba rugi dan dimasukkan dalam item baris "Pendapatan Keuangan - Pendapatan Bunga".

Investasi dalam Instrumen Utang Yang Diklasifikasikan sebagai FVOCI

Aset keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi. Selanjutnya, perubahan nilai tercatat aset keuangan sebagai akibat dari keuntungan dan kerugian nilai tukar mata uang asing, keuntungan atau kerugian penurunan nilai, dan pendapatan bunga yang dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif diakui dalam laba rugi. Jumlah yang diakui dalam laba rugi sama dengan jumlah yang seharusnya diakui dalam laba rugi jika aset keuangan ini diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Semua perubahan lain dalam jumlah tercatat dari aset keuangan ini diakui pada penghasilan komprehensif lain (OCI) dan diakumulasikan dalam cadangan revaluasi investasi. Ketika aset keuangan ini dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi.

Investasi dalam Instrumen Ekuitas yang Ditetapkan pada FVOCI

Pada pengakuan awal, Perusahaan dapat membuat penetapan yang tidak dapat dibatalkan (berdasarkan instrumen-per-instrumen) untuk menetapkan investasi instrumen ekuitas pada FVOCI. Penetapan FVOCI tidak diperkenankan jika investasi ekuitas dimiliki untuk diperdagangkan atau jika imbalan kontinjensi diakui oleh pengakuisisi dalam kombinasi bisnis yang menerapkan PSAK No. 103.

Aset keuangan dimiliki untuk diperdagangkan jika:

- telah diperoleh terutama untuk tujuan menjualnya dalam waktu dekat; atau
- pada saat pengakuan awal, merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi yang mana Perusahaan mengelola bersama dan memiliki bukti pola aktual terkini dari aksi ambil untung jangka pendek; atau
- merupakan derivatif (kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrumen lindung nilai yang ditetapkan dan efektif).

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset Keuangan (lanjutan)

Investasi dalam Instrumen Ekuitas yang Ditetapkan pada FVOCI (lanjutan)

Investasi dalam instrumen ekuitas pada FVOCI pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi. Selanjutnya, nilai wajar tersebut diukur pada nilai wajar dengan keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi. Keuntungan atau kerugian kumulatif tidak akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan investasi ekuitas, melainkan akan ditransfer ke saldo laba. Pendapatan dividen dari investasi dalam instrumen ekuitas ini diakui dalam laba rugi ketika hak Entitas untuk menerima dividen ditetapkan, kecuali dividen tersebut secara jelas merupakan pemulihan sebagian biaya investasi. Dividen disertakan dalam baris item "Pendapatan Keuangan - Pendapatan Dividen" dalam laba rugi.

Aset Keuangan pada FVTPL

Aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI diukur pada FVTPL.

Secara khusus:

- Investasi pada instrumen ekuitas diklasifikasikan sebagai FVTPL, kecuali Entitas menetapkan investasi ekuitas yang dimiliki untuk tidak diperdagangkan atau imbalan kontinjensi yang timbul dari kombinasi bisnis sebagai FVOCI yang tidak dapat dibatalkan pada pengakuan awal.
- Instrumen utang yang tidak memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau kriteria FVOCI diklasifikasikan sebagai FVTPL. Selain itu, instrumen utang yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau kriteria FVOCI dapat ditetapkan sebagai FVTPL yang tidak dapat dibatalkan pada saat pengakuan awal jika penetapan tersebut menghilangkan atau secara signifikan mengurangi inkonsistensi pengukuran atau pengakuan yang akan timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas dasar yang berbeda.

Keuntungan dan Kerugian Selisih Kurs

Nilai tercatat aset keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang asing tersebut dan dijabarkan dengan kurs spot pada setiap tanggal pelaporan.

Secara khusus:

- untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan, selisih kurs diakui dalam laporan laba rugi pada item baris "Keuntungan atau Kerugian Selisih Kurs";
- untuk instrumen utang yang diukur pada FVOCI yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan, selisih kurs atas biaya perolehan diamortisasi dari instrumen utang tersebut diakui dalam laba rugi pada baris item "Keuntungan atau Kerugian Selisih Kurs";
- untuk aset keuangan yang diukur pada FVTPL yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan, selisih kurs diakui dalam laporan laba rugi pada item baris "Keuntungan atau Kerugian Selisih Kurs"; dan
- untuk instrumen ekuitas yang diukur dengan FVOCI, selisih kurs diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam cadangan revaluasi investasi.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Entitas mengakui penyisihan kerugian kredit ekspektasian (“ECL”) atas investasi dalam instrumen utang yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada FVOCI, piutang sewa, aset kontrak, serta komitmen pinjaman pada kontrak jaminan keuangan. Tidak ada kerugian penurunan nilai yang diakui untuk investasi pada instrumen ekuitas. Jumlah kerugian kredit ekspektasian diperbarui pada setiap tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal atas instrumen keuangan tersebut.

Risiko Kredit Meningkat Signifikan

Entitas selalu mengakui ECL sepanjang umur untuk piutang usaha, aset kontrak dan piutang sewa. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan ini diestimasi dengan menggunakan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Entitas, disesuaikan untuk faktor-faktor yang spesifik bagi debitur, kondisi ekonomi secara umum dan penilaian terhadap arah saat ini maupun arah kondisi perkiraan kerugian pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu uang jika sesuai.

Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Entitas mengakui ECL sepanjang umur ketika terdapat peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal. Sebaliknya, jika risiko kredit atas instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Entitas mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut dengan jumlah yang sama dengan ECL 12 bulan (12mECL).

Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan atau risiko gagal bayar yang terjadi sejak pengakuan awal alih-alih pada bukti aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit pada tanggal pelaporan atau terjadi gagal bayar (default) yang sebenarnya.

ECL sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang dihasilkan dari semua kemungkinan peristiwa gagal bayar (default) selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, 12mECL merupakan porsi ECL sepanjang umur yang diharapkan dihasilkan dari peristiwa gagal bayar (default) pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Risiko Kredit Meningkat Signifikan

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Perusahaan membandingkan risiko gagal bayar (default) yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar (default) yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian ini, Perusahaan mempertimbangkan informasi kuantitatif dan kualitatif yang wajar dan dapat didukung, termasuk pengalaman historis dan informasi berwawasan ke depan yang tersedia tanpa biaya atau upaya yang tidak semestinya.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset Keuangan (lanjutan)

Risiko Kredit Meningkatkan Signifikan (lanjutan)

Informasi berwawasan ke depan yang dipertimbangkan mencakup prospek masa depan industri dimana debitur Perusahaan beroperasi, yang diperoleh dari laporan ahli ekonomi, analisis keuangan, badan pemerintah, lembaga pemikir (*think-tanks*) terkait, dan organisasi serupa lainnya, serta pertimbangan berbagai sumber eksternal dan memperkirakan informasi ekonomi yang terkait dengan operasi inti Entitas.

Untuk komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan, pada tanggal Perusahaan menjadi salah satu pihak dari komitmen yang tidak dapat dibatalkan dianggap sebagai tanggal pengakuan awal untuk tujuan penilaian penurunan nilai instrumen keuangan. Dalam menilai apakah terdapat peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal atas komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan, Perusahaan mempertimbangkan perubahan risiko di mana debitur tertentu akan gagal bayar (default) dalam kontrak.

Entitas secara berkala memantau efektivitas kriteria yang digunakan untuk mengidentifikasi apakah terdapat peningkatan risiko kredit yang signifikan dan merevisinya sesuai kebutuhan untuk memastikan bahwa kriteria tersebut mampu mengidentifikasi peningkatan risiko kredit yang signifikan sebelum jumlah tersebut jatuh tempo.

Entitas mengakui keuntungan atau kerugian penurunan nilai dalam laporan laba rugi untuk semua instrumen keuangan dengan penyesuaian yang sesuai dengan nilai tercatatnya melalui akun penyisihan kerugian, kecuali untuk investasi dalam instrumen utang yang diukur pada FVOCI, di mana penyisihan kerugian diakui pada penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, dan tidak mengurangi nilai tercatat aset keuangan pada laporan posisi keuangan.

Kebijakan Penghapusan

Entitas menghapus aset keuangan jika terdapat informasi yang menunjukkan bahwa debitur berada dalam kesulitan keuangan yang parah dan tidak ada prospek pemulihan yang realistis. Aset keuangan yang dihapuskan mungkin masih tunduk pada aktivitas penegakan hukum berdasarkan prosedur pemulihan Perusahaan, dengan mempertimbangkan advis hukum jika sesuai. Setiap pemulihan yang dilakukan diakui dalam laporan laba rugi.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan hanya jika hak kontraktual atas arus kas dari aset tersebut berakhir, atau saat aset keuangan tersebut dialihkan dan secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset kepada pihak lain. Jika Perusahaan tidak mengalihkan atau mempertahankan secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan dan terus mengendalikan aset yang dialihkan, Perusahaan mengakui hak kepemilikannya atas aset dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan (Lanjutan)

Jika Perusahaan memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang dialihkan, Perusahaan tetap mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar hasil yang diterima.

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laporan laba rugi.

Selain itu, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen utang yang diklasifikasikan sebagai FVOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi direklasifikasi ke laba rugi. Sebaliknya, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen ekuitas yang telah ditetapkan Perusahaan pada pengakuan awal untuk diukur pada FVOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi tidak direklasifikasi ke laba rugi, tetapi dipindahkan ke saldo laba.

2. Liabilitas Keuangan

Semua liabilitas keuangan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif atau pada FVTPL. Namun, liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan tidak memenuhi syarat untuk penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan, kontrak dan komitmen jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Perusahaan, diukur sesuai dengan kebijakan akuntansi spesifik yang ditetapkan di bawah ini.

Liabilitas Keuangan Diukur pada FVTPL

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL jika liabilitas keuangan merupakan imbalan kontinjensi dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, dimiliki untuk diperdagangkan atau ditetapkan sebagai FVTPL.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan jika:

- telah diperoleh terutama untuk tujuan dibeli kembali dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal, ini merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi yang dikelola bersama oleh Perusahaan dan memiliki pola pengambilan keuntungan jangka pendek aktual terkini; atau
- merupakan derivatif, kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrumen lindung nilai yang ditetapkan dan efektif.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Liabilitas Keuangan Diukur pada FVTPL (lanjutan)

Liabilitas keuangan selain liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau imbalan kontinjensi dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada pengakuan awal jika:

- penetapan tersebut menghilangkan atau secara signifikan mengurangi pengukuran atau pengakuan yang inkonsistensi, yang jika tidak maka akan timbul; atau
- liabilitas keuangan merupakan bagian dari kelompok aset keuangan atau liabilitas keuangan atau keduanya, yang dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan oleh Perusahaan, dan informasi tentang pengelompokan tersebut adalah disediakan secara internal atas dasar tersebut; atau
- merupakan bagian dari kontrak yang mengandung satu atau lebih derivatif melekat, dan PSAK 109 mengizinkan seluruh kontrak gabungan untuk ditetapkan sebagai FVTPL.

Liabilitas keuangan pada FVTPL disajikan sebesar nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi sepanjang hal tersebut bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi menggabungkan setiap bunga yang dibayarkan atas liabilitas keuangan dan dimasukkan dalam item baris "Keuntungan dan Kerugian Lain-lain".

Namun, untuk liabilitas keuangan yang ditetapkan sebagai FVTPL, jumlah perubahan nilai wajar liabilitas keuangan yang dapat diatribusikan pada perubahan risiko kredit sendiri dari liabilitas tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali pengakuan dampak dari perubahan risiko kredit liabilitas dalam penghasilan komprehensif lain akan menciptakan atau memperbesar inkonsistensi akuntansi dalam laba rugi.

Sisa perubahan nilai wajar karena selain risiko kredit sendiri dari liabilitas diakui dalam laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan pada risiko kredit liabilitas keuangan diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan kemudian tidak direklasifikasi ke laba rugi; sebagai gantinya, mereka dipindahkan ke saldo laba pada saat penghentian pengukuran liabilitas keuangan.

Keuntungan atau kerugian dari kontrak jaminan keuangan dan komitmen pinjaman yang diterbitkan oleh Perusahaan yang ditetapkan oleh Perusahaan pada nilai wajar melalui laba rugi diakui dalam laporan laba rugi.

Liabilitas Keuangan Selanjutnya Diukur pada Biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan imbalan kontinjensi dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, dimiliki untuk tidak diperdagangkan, atau ditetapkan sebagai FVTPL, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Liabilitas Keuangan Selanjutnya Diukur pada Biaya perolehan diamortisasi (lanjutan)

Metode suku bunga efektif adalah metode untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran tunai di masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan atau diterima yang merupakan bagian integral dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan premi atau diskon lainnya) selama perkiraan umur kewajiban keuangan atau (jika sesuai) periode yang lebih singkat, untuk biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan.

Keuntungan dan Kerugian Selisih Kurs

Untuk liabilitas keuangan dalam mata uang asing dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan, keuntungan dan kerugian selisih kurs ditentukan berdasarkan biaya perolehan diamortisasi instrumen tersebut. Keuntungan dan kerugian selisih kurs ini diakui dalam "Keuntungan atau Kerugian Selisih Kurs" dalam laba rugi untuk liabilitas keuangan yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan.

Untuk liabilitas yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai untuk lindung nilai atas risiko mata uang asing, keuntungan dan kerugian selisih kurs diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam komponen ekuitas yang terpisah.

Nilai wajar dari liabilitas keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang asing tersebut dan dijabarkan dengan kurs spot pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL, komponen valuta asing merupakan bagian dari keuntungan atau kerugian nilai wajar dan diakui dalam laporan laba rugi untuk liabilitas keuangan yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangannya jika, dan hanya jika, kewajiban Perusahaan dilepaskan, dibatalkan, atau habis masa berlakunya. Selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan terutang, termasuk aset non tunai yang dialihkan atau liabilitas yang diambil alih, diakui dalam laporan laba rugi.

Ketika Perusahaan menukar dengan pemberi pinjaman yang eksis, suatu instrumen utang ke instrumen lain dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, pertukaran tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Demikian pula, Perusahaan mencatat modifikasi substansial dari persyaratan liabilitas yang ada atau bagian darinya sebagai penghapusan liabilitas keuangan asli dan pengakuan liabilitas baru.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Diasumsikan bahwa persyaratannya secara substansial berbeda jika nilai sekarang yang didiskontokan dari arus kas menurut persyaratan baru, termasuk biaya yang dibayarkan setelah dikurangi biaya yang diterima dan didiskontokan menggunakan tarif efektif awal sekurang-kurangnya 10 persen berbeda dari nilai wajar yang didiskontokan atas nilai sisa arus kas dari liabilitas keuangan awal. Jika modifikasi tidak substansial, perbedaan antara: (1) nilai tercatat liabilitas sebelum modifikasi; dan (2) nilai kini arus kas setelah modifikasi harus diakui dalam laporan laba rugi sebagai keuntungan atau kerugian modifikasi dalam keuntungan dan kerugian lain.

3. Instrumen Keuangan Derivatif

Untuk mengelola eksposur terhadap risiko suku bunga dan nilai tukar mata uang asing, termasuk kontrak berjangka valuta asing dan swap suku bunga, Entitas dapat masuk ke dalam berbagai instrumen keuangan derivatif.

Derivatif pada awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak derivatif ditandatangani dan selanjutnya diukur kembali ke nilai wajarnya pada setiap tanggal pelaporan. Keuntungan atau kerugian yang dihasilkan segera diakui dalam laba rugi kecuali derivatif tersebut ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai, di mana waktu pengakuan laba rugi tergantung pada sifat hubungan lindung nilai.

Derivatif dengan nilai wajar positif diakui sebagai aset keuangan sedangkan derivatif dengan nilai wajar negatif diakui sebagai liabilitas keuangan. Derivatif tidak saling hapus dalam laporan keuangan kecuali Entitas memiliki hak hukum dan niat untuk saling hapus.

Derivatif disajikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas tidak lancar jika sisa jatuh tempo instrumen tersebut lebih dari 12 bulan dan diperkirakan tidak akan direalisasikan atau diselesaikan dalam 12 bulan. Derivatif lainnya disajikan sebagai aset lancar atau liabilitas lancar.

Derivatif Melekat

Derivatif melekat adalah komponen dari kontrak hibrida yang juga mencakup host non-derivatif dengan pengaruh bahwa beberapa arus kas dari instrumen gabungan bervariasi dengan cara yang serupa dengan derivatif yang berdiri sendiri.

Derivatif yang melekat pada kontrak utama non-derivatif yang bukan merupakan aset keuangan dalam ruang lingkup PSAK 109 diperlakukan sebagai derivatif terpisah jika memenuhi definisi derivatif, risiko dan karakteristiknya tidak terkait erat dengan risiko dan karakteristik kontrak utama dan kontrak utama kontrak tidak diukur pada FVTPL.

Derivatif yang melekat pada kontrak hibrida yang mengandung aset keuangan utama dalam ruang lingkup PSAK 109 tidak dipisahkan. Seluruh kontrak hibrida diklasifikasikan dan selanjutnya diukur sebagai biaya perolehan diamortisasi atau FVTPL sebagaimana mestinya.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

3. Instrumen Keuangan Derivatif (lanjutan)

Derivatif Melekat (lanjutan)

Berbeda dengan aset keuangan, ketentuan yang ada dalam PSAK 239 untuk pemisahan derivatif melekat tetap dilanjutkan untuk liabilitas keuangan, artinya liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi masih perlu dianalisis untuk menentukan apakah terdapat derivatif melekat yang harus dipertanggungjawabkan secara terpisah pada FVTPL.

Jika kontrak hibrida merupakan liabilitas keuangan kuotasian, alih-alih memisahkan derivatif melekat, Entitas biasanya menetapkan seluruh kontrak hibrida pada FVTPL.

Derivatif melekat disajikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas tidak lancar jika sisa jatuh tempo instrumen hibrida yang terkait dengan derivatif melekat lebih dari 12 bulan dan tidak diharapkan akan direalisasikan atau diselesaikan dalam 12 bulan.

4. Akuntansi Lindung Nilai

Entitas menetapkan derivatif tertentu sebagai instrumen lindung nilai sehubungan dengan risiko mata uang asing dan risiko suku bunga dalam lindung nilai wajar, lindung nilai arus kas, atau lindung nilai atas investasi neto dalam operasi luar negeri yang sesuai. Lindung nilai atas risiko nilai tukar mata uang asing atas komitmen dicatat sebagai lindung nilai arus kas.

Pada insepisi hubungan lindung nilai, Entitas mendokumentasikan hubungan antara instrumen lindung nilai dan item yang dilindungi nilai, bersama dengan tujuan manajemen risiko dan strateginya untuk melakukan berbagai transaksi lindung nilai.

Selanjutnya, pada awal lindung nilai dan secara berkelanjutan, Entitas mendokumentasikan apakah instrumen lindung nilai efektif dalam mengimbangi perubahan nilai wajar atau arus kas dari item yang dilindungi nilai yang disebabkan oleh risiko lindung nilai, yaitu ketika hubungan lindung nilai memenuhi semua dari persyaratan efektivitas lindung nilai berikut:

- ada hubungan ekonomi antara item yang dilindungi nilai dan instrumen lindung nilai;
- pengaruh risiko kredit tidak mendominasi perubahan nilai yang dihasilkan dari hubungan ekonomi tersebut; dan
- rasio lindung nilai dari hubungan lindung nilai adalah sama dengan yang dihasilkan dari jumlah item yang dilindungi nilai yang sebenarnya dilindungi nilai oleh Entitas dan jumlah instrumen lindung nilai yang sebenarnya digunakan Entitas untuk lindung nilai atas jumlah item yang dilindungi nilai tersebut.

Jika hubungan lindung nilai tidak lagi memenuhi persyaratan efektivitas lindung nilai yang berkaitan dengan rasio lindung nilai tetapi tujuan manajemen risiko untuk hubungan lindung nilai yang ditentukan tetap sama, Entitas menyesuaikan rasio lindung nilai dari hubungan lindung nilai (yaitu menyeimbangkan kembali lindung nilai) sehingga memenuhi kriteria kualifikasi lagi.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

4. Akuntansi Lindung Nilai (lanjutan)

Entitas hanya menetapkan nilai intrinsik kontrak opsi sebagai item lindung nilai. Perubahan nilai wajar dari nilai waktu selaras dari opsi diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam biaya penyisihan lindung nilai. Jika item yang dilindungi nilainya terkait dengan transaksi, nilai waktunya direklasifikasi ke laba rugi ketika item yang dilindungi nilainya mempengaruhi laba rugi. Jika item yang dilindungi nilai terkait dengan periode waktu, maka jumlah yang terakumulasi dalam biaya penyisihan lindung nilai direklasifikasi ke laba rugi secara basis rasional – Entitas menerapkan amortisasi garis lurus.

Jumlah yang direklasifikasi tersebut diakui dalam laba rugi pada baris yang sama dengan item yang dilindungi nilai. Jika item yang dilindungi nilai adalah item non-keuangan, maka jumlah yang terakumulasi dalam biaya penyisihan lindung nilai dihapus langsung dari ekuitas dan dimasukkan ke dalam jumlah tercatat awal item non-keuangan yang diakui. Selanjutnya, jika Entitas mengharapkan sebagian atau seluruh kerugian yang terakumulasi dalam biaya penyisihan lindung nilai tidak akan dipulihkan di masa depan, jumlah tersebut segera direklasifikasi ke laba rugi.

Lindung Nilai - Nilai Wajar

Perubahan nilai wajar atas instrumen lindung nilai yang memenuhi syarat diakui dalam laba rugi kecuali jika instrumen lindung nilai tersebut melakukan lindung nilai atas instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVOCI dalam hal ini diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Nilai tercatat item yang dilindungi nilai yang belum diukur pada nilai wajar disesuaikan dengan perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan pada risiko lindung nilai dengan entri yang sesuai dalam laba rugi. Untuk instrumen utang yang diukur pada FVOCI, nilai tercatatnya tidak disesuaikan karena telah diukur pada nilai wajarnya, tetapi keuntungan atau kerugian lindung nilai diakui dalam laba rugi, bukan penghasilan komprehensif lain. Jika item lindung nilai merupakan instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVOCI, keuntungan atau kerugian lindung nilai tetap berada dalam penghasilan komprehensif lain agar sesuai dengan instrumen lindung nilai.

Entitas menghentikan akuntansi lindung nilai hanya jika hubungan lindung nilai (atau bagian darinya) tidak lagi memenuhi kriteria kualifikasi (setelah penyeimbangan kembali, jika berlaku). Ini termasuk contoh ketika instrumen lindung nilai kedaluwarsa atau dijual, dihentikan atau dilaksanakan. Penghentian diperhitungkan secara prospektif. Penyesuaian nilai wajar atas nilai tercatat item yang dilindungi nilai yang timbul dari risiko lindung nilai diamortisasi ke laba rugi sejak tanggal tersebut.

Lindung Nilai - Arus Kas

Bagian efektif dari perubahan nilai wajar derivatif dan instrumen lindung nilai lain yang memenuhi syarat yang ditetapkan dan memenuhi syarat sebagai lindung nilai arus kas, diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam akun penyisihan lindung nilai arus kas, terbatas pada perubahan kumulatif nilai wajar dari item yang dilindungi nilai sejak dimulainya lindung nilai. Keuntungan atau kerugian yang terkait dengan bagian yang tidak efektif segera diakui dalam laba rugi, dan dimasukkan dalam baris item "Keuntungan dan Kerugian Lainnya".

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

4. Akuntansi Lindung Nilai (lanjutan)

Lindung Nilai - Arus Kas (lanjutan)

Jumlah yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi pada periode ketika item yang dilindungi nilai mempengaruhi laba rugi, di baris yang sama dengan item yang dilindungi nilai yang diakui.

Namun, ketika prakiraan transaksi lindung nilai menghasilkan pengakuan aset non-keuangan atau liabilitas non-keuangan, keuntungan dan kerugian yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas dikeluarkan dari ekuitas dan dimasukkan dalam pengukuran awal biaya aset non-keuangan atau liabilitas non-keuangan. Transfer ini tidak mempengaruhi penghasilan komprehensif lain. Lebih lanjut, jika Entitas memperkirakan bahwa sebagian atau seluruh kerugian yang diakumulasi dalam penghasilan komprehensif lain tidak akan dipulihkan di masa depan, jumlah tersebut segera direklasifikasi ke laba rugi.

Entitas menghentikan akuntansi lindung nilai hanya jika hubungan lindung nilai (atau bagian darinya) tidak lagi memenuhi kriteria kualifikasi (setelah penyeimbangan kembali, jika berlaku). Ini termasuk contoh ketika instrumen lindung nilai kedaluwarsa atau dijual, dihentikan atau dilaksanakan. Penghentian diperhitungkan secara prospektif. Keuntungan atau kerugian yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas pada saat itu tetap berada dalam ekuitas dan diakui pada saat prakiraan transaksi akhirnya diakui dalam laba rugi. Ketika prakiraan transaksi tidak lagi diharapkan terjadi, keuntungan atau kerugian yang diakumulasi dalam ekuitas segera diakui dalam laba rugi.

Lindung Nilai Investasi Bersih dalam Operasi Asing

Lindung nilai atas investasi bersih dalam operasi asing dicatat serupa dengan lindung nilai arus kas. Keuntungan atau kerugian dari instrumen lindung nilai yang terkait dengan bagian efektif dari lindung nilai diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam akun penyisihan penjabaran mata uang asing. Keuntungan atau kerugian yang terkait dengan bagian yang tidak efektif segera diakui dalam laba rugi, dan dimasukkan dalam baris item "Keuntungan dan Kerugian Lainnya".

Keuntungan dan kerugian dari instrumen lindung nilai terkait dengan bagian efektif dari lindung nilai yang diakumulasi dalam penyisihan penjabaran mata uang asing direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan atau pelepasan sebagian operasi luar negeri.

5. Pengaturan Saling Hapus

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah bersih disajikan di laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Perusahaan memiliki hak yang dapat diberlakukan secara hukum untuk menghapus jumlah yang diakui; dan bermaksud untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan. Hak untuk kompensasi harus tersedia saat ini daripada bergantung pada peristiwa di masa depan dan harus dapat dilaksanakan oleh salah satu pihak lawan, baik dalam kegiatan bisnis normal dan dalam hal terjadi gagal bayar (default), keadaan tidak dapat membayar (insolvency) atau kebangkrutan.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

6. Reklasifikasi Instrumen Keuangan

Untuk aset keuangan, diperlukan reklasifikasi antara FVTPL, FVOCI dan biaya perolehan diamortisasi, jika dan hanya jika tujuan model bisnis Perusahaan untuk aset keuangannya berubah sehingga penilaian model sebelumnya tidak berlaku lagi. Jika reklasifikasi sudah sesuai, maka harus dilakukan secara prospektif sejak tanggal reklasifikasi yang ditetapkan sebagai hari pertama periode pelaporan pertama setelah perubahan model bisnis. Perusahaan tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian, atau bunga yang diakui sebelumnya.

PSAK 109 tidak mengizinkan reklasifikasi:

- untuk investasi ekuitas yang diukur pada FVOCI, atau
- di mana opsi nilai wajar telah dilaksanakan dalam kondisi apapun untuk aset keuangan atau liabilitas keuangan.

Liabilitas keuangan tidak dapat direklasifikasi.

f. Kas dan Setara Kas dan Kas yang Dibatasi Penggunaannya

Kas adalah alat pembayaran yang siap dan bebas dipergunakan untuk membiayai kegiatan entitas. Setara kas adalah investasi yang sifatnya sangat likuid, berjangka pendek, dan dengan cepat dapat dijadikan kas dalam jumlah yang dapat ditentukan dan memiliki risiko perubahan nilai yang tidak signifikan dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

Kas di bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya sehubungan dengan persyaratan perjanjian pinjaman atau perjanjian lainnya disajikan sebagai "Kas di Bank dan Deposito Berjangka yang Dibatasi Penggunaannya" sebagai aset tidak lancar. Kas di bank dan deposito berjangka yang akan digunakan untuk membayar liabilitas yang akan jatuh tempo dalam 1 (satu) tahun, disajikan sebagai bagian dari aset lancar.

g. Piutang Usaha

Piutang usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif, kecuali efek diskontonya tidak material, setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu. Penyisihan piutang ragu-ragu dibentuk pada saat terdapat bukti obyektif bahwa saldo piutang tidak dapat ditagih. Piutang ragu-ragu dihapus pada saat piutang tersebut tidak akan tertagih.

h. Biaya dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi sesuai masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

i. Uang Muka

Dibayar atas transaksi pembelian yang dibayarkan terlebih dahulu dan dipertimbangkan pada saat terjadinya transaksi.

j. Persediaan dan Aset Real Estat

Aset real estat, yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah. Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi. Beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh yang dapat diatribusikan langsung dengan pembelian; pengembangan dan pematangan tanah; serta konstruksi aset real estat akan dikapitalisasi.

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

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

k. Tanah Yang Belum Dikembangkan

Tanah yang belum dikembangkan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai dan konstruksi dilakukan.

l. Aset Tetap

Entitas menerapkan PSAK 216 (Revisi 2011) "Aset Tetap". Entitas telah memilih model biaya (cost model) sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya. Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan, kecuali tanah, dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight line method*) selama umur manfaat aset. Taksiran masa manfaat ekonomis sebagai berikut:

	Persentase %	Masa Manfaat (Tahun)
Bangunan	12,5%	8
Clubhouse	5%	20
Kolam Renang	5%	20
Kendaraan	12,5%	8
Peralatan Kantor	25%	4

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

l. Aset Tetap (lanjutan)

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan (“HGB”) ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah pada akun “Aset Tetap” dan tidak diamortisasi. Sementara biaya pengurusan atas perpanjangan HGB diakui sebagai bagian dari akun “Beban Ditangguhkan, Neto” pada laporan posisi keuangan dan diamortisasi sepanjang mana yang lebih pendek antara umur hukum hak dan umur ekonomis tanah. Pada setiap akhir tahun buku, manajemen mengkaji ulang nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya; Biaya penggantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya, dan jika besar kemungkinan manfaat ekonomis dimasa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Perusahaan, dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Aset dalam penyelesaian disajikan dalam “Aset Tetap” dan dinyatakan sebesar biaya perolehan. Akumulasi biaya perolehan untuk aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan sesuai dengan tujuannya.

m. Utang Usaha

Utang usaha adalah kewajiban untuk membayar barang atau jasa yang telah diperoleh dari pemasok dalam kegiatan usaha normal. Utang usaha dikelompokkan sebagai liabilitas jangka pendek apabila pembayaran jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang. Jika tidak, utang usaha tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kaveling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- a. Proses penjualan telah selesai, pengikatan jual beli telah ditandatangani
- b. Harga jual akan tertagih
- c. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa depan terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli
- d. Penjualan telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Apabila suatu transaksi tidak memenuhi seluruh kriteria pengakuan pendapatan dengan metode akrual penuh, pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode uang muka sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Beban pokok penjualan lahan siap bangun ditentukan berdasarkan taksiran biaya perolehan tanah ditambah taksiran beban lain untuk pengembangan dan pembangunan prasarana penunjang. Beban pokok penjualan rumah hunian dan rumah gerai ditentukan berdasarkan seluruh biaya aktual pengerjaan yang terjadi dan taksiran biaya untuk menyelesaikan pengerjaan. Taksiran biaya untuk menyelesaikan pengerjaan disajikan dalam "Beban Akrua" yang disajikan pada laporan posisi keuangan. Perbedaan antara jumlah taksiran biaya dengan biaya aktual pengerjaan atau pengembangan dibebankan pada "Beban Pokok Pendapatan" periode berjalan.

Beban diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

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

1. Identifikasi Kontrak dengan Pelanggan

Kontrak adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang menciptakan hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan.

2. Identifikasi Kewajiban Pelaksanaan dalam Kontrak

Kewajiban pelaksanaan adalah janji kepada pelanggan untuk mengalihkan barang atau jasa (atau sekumpulan barang atau jasa) yang bersifat dapat dibedakan; atau serangkaian barang atau jasa bersifat dapat dibedakan yang secara substansial sama dan memiliki pola pengalihan yang sama kepada pelanggan. Bersifat dapat dibedakan artinya dapat dipisahkan, atau dapat diidentifikasi secara terpisah.

3. Penetapan Harga Transaksi

Harga transaksi adalah jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak Perusahaan dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga (misalnya, pajak pertambahan nilai). Jika imbalan yang dijanjikan dalam kontrak mencakup jumlah variabel, Perusahaan mengestimasi jumlah imbalan yang diharapkan menjadi haknya dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dikurangi estimasi jumlah variabel yang akan dibayar selama kontrak.

4. Alokasi Harga Transaksi untuk Kewajiban Pelaksanaan

Alokasikan harga transaksi untuk setiap kewajiban pelaksanaan berdasarkan harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif perlu diestimasi.

5. Pengakuan Pendapatan ketika Kewajiban Pelaksanaan Dipenuhi

Pendapatan dari penjualan diakui sebagai representasi penyerahan barang atau jasa dengan jumlah yang secara tepat mewakili kewajiban yang dilakukan dan hak untuk menerima imbalan sebagai imbalan atas barang dan/atau jasa tersebut. Pengakuan pendapatan tergantung pada apakah pengalihan diselesaikan sepanjang waktu atau pada waktu tertentu. Pengalihan kendali diperhitungkan.

Berdasarkan kajian yang telah dilakukan Perusahaan terhadap kontrak pendapatan dengan mengacu pada 5 (lima) tahapan yang dijelaskan diatas, tidak terdapat dampak yang signifikan terhadap laporan keuangan Perusahaan.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

o. Beban Pinjaman

Bunga dan beban keuangan lainnya yang timbul dari pinjaman yang diperoleh untuk mendanai perolehan dan pengembangan tanah dan serta pembangunan bangunan dikapitalisasi ke persediaan dan tanah untuk pengembangan, yang mana lebih sesuai. Biaya pinjaman yang dikapitalisasi terdiri dari beban bunga, beban bank dan selisih kurs yang terjadi sehubungan dengan perolehan pinjaman tersebut.

Besarnya biaya pinjaman yang dikapitalisasi dalam suatu periode ditentukan berdasarkan tingkat kapitalisasi dikalikan dengan jumlah yang dikeluarkan untuk perolehan, pematangan dan pembangunan tahun berjalan.

p. Pajak Penghasilan

Beban pajak tahun berjalan ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan berserta perubahannya yang melingkupi kegiatan usaha utama Perusahaan dikenakan pajak penghasilan yang bersifat final ("PPh Final") sebesar 2,5%.

Penghasilan dan beban lain yang tidak terkait dengan kegiatan usaha utama tersebut dan belum dikenakan PPh Final lainnya dikenakan pajak penghasilan badan ("PPh Pasal 29"). Sesuai dengan peraturan perundangan perpajakan di Indonesia, penghasilan yang telah dikenakan PPh Final tidak lagi dilaporkan sebagai penghasilan kena pajak, semua beban sehubungan dengan penghasilan yang telah dikenakan PPh Final tidak boleh dikurangkan untuk tujuan pajak. Di lain pihak, baik pendapatan maupun beban tersebut dipakai dalam perhitungan laba rugi menurut akuntansi. Oleh karena itu, tidak terdapat perbedaan temporer sehingga tidak diakui adanya aset atau liabilitas pajak tangguhan. Liabilitas perpajakan diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diterima dan/atau, jika Perusahaan mengajukan keberatan dan/atau banding, pada saat keputusan atas keberatan dan/atau banding tersebut telah diterapkan.

q. Imbalan Kerja

Entitas mengadopsi program imbalan pasti yang tidak didanai dan mencatat imbalan kerja untuk memenuhi imbalan di bawah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan dan Undang-Undang No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Biaya imbalan kerja untuk pekerja harus diakui pada periode dimana imbalan diperoleh oleh pekerja, daripada ketika dibayar atau terutang.

Komponen biaya imbalan pasti diakui sebagai berikut:

1. biaya jasa diatribusikan ke periode sekarang dan masa lalu diakui dalam laporan laba rugi;
2. bunga neto pada liabilitas atau aset imbalan pasti ditentukan dengan menggunakan tingkat diskonto pada awal periode diakui dalam laporan laba rugi;
3. pengukuran kembali dari liabilitas atau aset imbalan pasti terdiri dari:
 - keuntungan dan kerugian aktuarial;
 - timbal balik aset program;
 - setiap perubahan dalam dampak batas atas aset, tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto; diakui di OCI (tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya).

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

q. Imbalan Kerja (lanjutan)

Pengukuran liabilitas (aset) imbalan pasti bersih mensyaratkan penerapan metode penilaian aktuarial, atribusi imbalan untuk periode jasa, dan penggunaan asumsi aktuarial. Nilai wajar aset program dikurangi dari nilai kini liabilitas imbalan pasti dalam menentukan defisit bersih atau surplus.

Nilai kini liabilitas imbalan pasti Perusahaan dan biaya jasa terkait ditentukan dengan menggunakan metode *"Projected Unit Credit"*, yang menganggap setiap periode jasa akan menghasilkan satu unit tambahan dari imbalan dan mengukur setiap unit secara terpisah untuk menghasilkan liabilitas akhir. Hal ini mensyaratkan Perusahaan untuk mengatribusikan imbalan pada periode kini (untuk menentukan biaya jasa kini) dan periode kini dan periode lalu (untuk menentukan nilai kini liabilitas imbalan pasti). Imbalan tersebut diatribusikan sepanjang periode jasa menggunakan formula imbalan yang dimiliki program, kecuali jasa pekerja di tahun-tahun akhir akan meningkat secara material dibandingkan tahun-tahun sebelumnya, dalam hal ini menggunakan dasar metode garis lurus.

Biaya jasa lalu adalah perubahan liabilitas imbalan pasti atas jasa pekerja pada periode-periode lalu, yang timbul sebagai akibat dari perubahan pengaturan program dalam periode kini (yaitu memperkenalkan perubahan program atau mengubah imbalan yang akan dibayar, atau kurtailmen yang secara signifikan mengurangi jumlah pekerja yang disertakan).

Biaya jasa lalu diakui sebagai beban pada awal tanggal ketika perubahan program atau kurtailmen terjadi dan tanggal ketika Perusahaan mengakui setiap pesangon, atau biaya terkait restrukturisasi dalam PSAK No. 237, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi".

Keuntungan atau kerugian atas penyelesaian program imbalan pasti diakui pada saat penyelesaian terjadi.

Sebelum biaya jasa lalu ditentukan, atau keuntungan atau kerugian pada penyelesaian diakui, liabilitas imbalan pasti atau aset disyaratkan untuk diukur kembali, namun Perusahaan tidak disyaratkan untuk membedakan antara biaya jasa lalu yang dihasilkan dari kurtailmen dan keuntungan dan kerugian pada penyelesaian di mana transaksi ini terjadi bersama-sama.

r. Penurunan Nilai Aset

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

Jumlah terpulihkan suatu aset atau Cash General Unit (CGU) adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat harus diturunkan menjadi sebesar terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, kecuali berkaitan dengan aset revaluasi dimana rugi penurunan nilai diperlakukan sebagai penurunan revaluasi di OCI.

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain goodwill dibalik jika, dan hanya jika, terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

r. Penurunan Nilai Aset (lanjutan)

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui sebagai keuntungan dalam laporan laba rugi kecuali terkait dengan aset revaluasi dimana pembalikan diperlakukan sebagai kenaikan revaluasi dalam OCI.

s. Provisi dan Kontinjensi

Provisi diakui jika entitas memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang diakibatkan peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dapat dibuat. Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

Liabilitas kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan tetapi diungkapkan, kecuali arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi kemungkinannya kecil. Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan tetapi diungkapkan jika terdapat kemungkinan besar arus masuk manfaat ekonomis akan diperoleh.

t. Laba Per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor penuh selama periode berjalan setelah dikurangi dengan saham yang diperoleh kembali.

Saham biasa dapat diterbitkan atau jumlah saham biasa dapat berkurang, tanpa disertai perubahan pada arus kas atau aset lain atau pada liabilitas. Perubahan tersebut dapat berbentuk dividen saham, saham bonus, pemecahan saham atau penggabungan saham.

Untuk perhitungan laba per saham, perubahan tersebut dianggap seolah-olah sudah terjadi pada awal tahun laporan keuangan yang disajikan.

u. Pelaporan Segmen

Sebuah segmen operasi adalah sebuah komponen dari entitas yang

- a. terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang
- b. hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c. tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Entitas melakukan segmentasi pelaporan berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam mengevaluasi kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam entitas. Seluruh transaksi antar segmen telah dieliminasi.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

v. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai posisi keuangan Perusahaan pada tanggal laporan posisi keuangan (peristiwa penyesuaian), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa non-penyesuaian), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam laporan keuangan.

4. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi

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

Entitas mendasarkan estimasi dan asumsi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi diluar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya. Pertimbangan, estimasi dan asumsi berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Menentukan Metode Penyusutan dan Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap

Entitas mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dan didukung dengan rencana dan strategi usaha dan perilaku pasar. Estimasi dari masa manfaat aset tetap adalah berdasarkan penelaahan Entitas terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara.

Estimasi masa manfaat ditelaah minimal setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset serta perkembangan teknologi. Namun demikian, adalah mungkin, hasil dimasa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

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. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perusahaan menjalankan bisnisnya.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi Beban Pensiun dan Imbalan Kerja

Penentuan liabilitas atas pensiun dan kewajiban imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian.

Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto.

Menentukan 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. Entitas mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Dalam situasi tertentu, Entitas tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan, atau negosiasi dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks serta jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan.

Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Entitas menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK 237 (Revisi 2009) "Provisi, Liabilitas Kontijensi dan Aset Kontijensi". Entitas membuat analisis untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Kas	66.334.576	65.592.598
Bank		
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	7.035.557.332	2.000.767.413
PT Bank Central Asia Tbk	1.321.635.623	2.028.739.376
PT Bank Tabungan Negara Tbk	102.268.289	575.022.199
PT Bank Mandiri Tbk	553.064.287	1.031.773.645
Jumlah	<u>9.078.860.107</u>	<u>5.701.895.231</u>

Tidak ada saldo kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya, dijamin dan yang ditempatkan pada pihak berelasi.

6. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Pihak Ketiga		
Pelanggan Perorangan	7.173.219.036	13.980.938.205
Dikurangi:		
Cadangan Penurunan Nilai Piutang Usaha	(5.973.096)	(5.788.114)
Jumlah	<u>7.167.245.940</u>	<u>13.975.150.091</u>

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Jatuh Tempo:		
Kurang dari 30 Hari	981.100.000	4.387.000.000
31 - 60 Hari	634.263.636	1.355.493.180
Lebih dari 60 Hari	5.557.855.400	8.237.945.025
Dikurangi:	7.173.219.036	13.980.438.205
Cadangan Penurunan Nilai Piutang Usaha	(5.973.096)	(5.788.114)
Jumlah	<u>7.167.245.940</u>	<u>13.974.650.091</u>

Rincian dan mutasi cadangan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Saldo Awal	5.788.114	5.652.748
Penambahan	184.982	135.366
Saldo Akhir	<u>5.973.096</u>	<u>5.788.114</u>

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh piutang usaha Perusahaan di atas adalah piutang dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah dan tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan jaminan. Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan penurunan nilai piutang usaha cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas penurunan nilai piutang usaha.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Saldo Bank yang Dibatasi Penggunaannya		
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	2.000.000.000	-
Jumlah	<u>2.000.000.000</u>	<u>-</u>

Saldo bank yang dibatasi penggunaannya di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk, Giro Nomor Rekening 0054-01-003649-30-5 sebesar Rp2.000.000.000 digunakan sebagai jaminan terkait pinjaman kredit *Cash Collateral* yang diperoleh PT Minahasa Membangun Hebat dari PT Bank Rakyat Indonesia Tbk (Catatan 13).

8. PIUTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Pihak Ketiga		
Customer	312.284.137	1.079.913.536
Karyawan	12.568.525	17.500.000
Jumlah	<u>324.852.662</u>	<u>1.097.413.536</u>

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh piutang lain-lain Perusahaan merupakan piutang dalam mata uang Rupiah. Manajemen berkeyakinan bahwa piutang lain-lain tersebut dapat tertagih, sehingga tidak perlu dibuat cadangan kerugian penurunan nilai piutang.

9. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Tanah Minahasa/Sawangan	12.448.408.783	13.515.910.033
Bangunan Unit	27.774.482.015	26.657.078.255
Jumlah	<u>40.222.890.798</u>	<u>40.172.988.288</u>

Tanah yang sedang dikembangkan terdiri dari:

	2025	
	Luas	Jumlah
Tanah Minahasa/Sawangan	82.763 m2	12.448.408.783
Jumlah	<u>82.763 m2</u>	<u>12.448.408.783</u>
	2024	
	Luas	Jumlah
Tanah Minahasa/Sawangan	86.108 m2	13.515.910.033
Jumlah	<u>86.108 m2</u>	<u>13.515.910.033</u>

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Bangunan yang sedang dikembangkan terdiri dari:

	2025	
	Jumlah Unit	Luas
Perumahan Sawangan Permai	196	29.225 m2
Jumlah	<u>196</u>	<u>29.225 m2</u>
		27.774.482.015
		<u>27.774.482.015</u>
	2024	
	Jumlah Unit	Luas
Perumahan Sawangan Permai	232	26.963 m2
Jumlah	<u>232</u>	<u>26.963 m2</u>
		26.657.078.255
		<u>26.657.078.255</u>

Mutasi tanah dan bangunan yang sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Tanah		
Saldo Awal	13.515.910.033	15.413.690.033
Dialokasikan - Beban Pokok Penjualan (Catatan 22)	<u>(1.067.501.250)</u>	<u>(1.897.780.000)</u>
Saldo Akhir	<u>12.448.408.783</u>	<u>13.515.910.033</u>
Bangunan		
Saldo Awal	26.657.078.255	15.675.116.905
Penambahan	14.274.147.000	30.914.719.534
Dialokasikan - Beban Pokok Penjualan (Catatan 22)	<u>(13.156.743.240)</u>	<u>(19.932.758.184)</u>
Saldo Akhir	<u>27.774.482.015</u>	<u>26.657.078.255</u>

Tanah yang sedang dikembangkan merupakan tanah milik Perusahaan untuk pembangunan rumah tinggal di Perumahan Sawangan Permai yang sebagian besar merupakan tanah yang siap dijual. Hak legal atas tanah aset real estat berupa Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Perusahaan yang akan jatuh tempo pada tahun 2050. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset real estat pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset real estat.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat persediaan yang diasuransikan.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. UANG MUKA

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Pembelian Tanah	2.141.993.662	-
PBB	-	17.531.320
Jumlah	2.141.993.662	17.531.320

Perusahaan membeli lahan yang bersebelahan dengan tanah milik Perusahaan sebelumnya dengan luas 18.104 m2 dimana Perusahaan telah mendapat surat Pertimbangan Teknis Pertanahan Kegiatan Penerbitan PKKPR Untuk Kegiatan Berusaha dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor: 5/2025 tanggal 22 September 2025.

Perusahaan juga telah mendapat surat Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Berusaha dari Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 15102510317102005 tanggal 15 Oktober 2025.

11. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN

Rincian tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

	2025		2024	
	Luas	Jumlah	Luas	Jumlah
Tanah Warembungan	38.000 m2	10.374.000.000	38.000 m2	10.374.000.000
Tanah Malalayang	2.373 m2	641.006.400	2.373 m2	641.006.400
Jumlah	40.373 m2	11.015.006.400	40.373 m2	11.015.006.400

Perusahaan telah akuisi Tanah seluas 38.000 m2 dari Hendra Sutanto yang berlokasi di Desa Warembungan, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara, sebesar Rp9.880.000.000 ditambahkan dengan biaya BPHTB sebesar Rp494.000.000, sehingga total nilai transaksi adalah sebesar Rp10.374.000.000 dan tanah dari Jon Fieris seluas 1.323 m2 dan 1.050 m2 yang berlokasi di Desa/Kelurahan Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, sebesar Rp616.980.000 ditambah dengan biaya BPHTB sebesar Rp24.026.400, sehingga total nilai transaksi adalah sebesar Rp641.006.400, sebagaimana diungkapkan pada Catatan 30.

Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam proses sertifikasi dan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Harga pasar tanah dilokasi tersebut mengalami perubahan, namun Perusahaan tidak melakukan penilaian atas hal tersebut pada tahun 2025, sedangkan penilaian hanya dilakukan tahun 2023 oleh KJPP Teguh Hermawan Yusuf & Rekan tanggal 22 Februari 2023 sehingga penilaian Persediaan tanah yang belum dikembangkan dinilai berdasarkan harga perolehan.

Rincian nilai wajar dari tanah yang belum dikembangkan yang dinilai oleh KJPP Teguh Hermawan Yusuf & Rekan tanggal 22 Februari 2023 dan nilai tercatat untuk tanggal 31 Desember 2025 (tidak diaudit) antara lain:

	Nilai Tercatat	Nilai Wajar (Tidak diaudit)
Tanah Warembungan dan Malalayang	10.496.980.000	10.093.000.000
Jumlah	10.496.980.000	10.093.000.000

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP

Akun ini terdiri dari:

	2025			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Harga Perolehan				
Pemilikan Langsung:				
Tanah	523.590.000	-	-	523.590.000
Bangunan	996.500.000	-	-	996.500.000
Prasarana				
<i>Club House</i>	2.288.288.288	-	-	2.288.288.288
Kolam Renang	1.801.801.802	-	-	1.801.801.802
Kantor Marketing	-	5.672.657.658	-	5.672.657.658
Peralatan Kantor	236.998.323	85.840.517	-	322.838.840
Aset Sewa Pembiayaan:				
Kendaraan	663.885.780	-	-	663.885.780
Bangunan Dalam				
Proses	2.278.063.063	3.394.594.595	5.672.657.658	-
Jumlah	<u>8.789.127.256</u>	<u>9.153.092.770</u>	<u>5.672.657.658</u>	<u>12.269.562.368</u>
Akumulasi Penyusutan				
Pemilikan Langsung:				
Bangunan	373.687.500	124.562.500	-	498.250.000
Prasarana				
<i>Club House</i>	76.276.277	114.414.414	-	190.690.691
Kolam Renang	60.060.060	90.090.090	-	150.150.150
Kantor Marketing	-	47.272.147	-	47.272.147
Peralatan Kantor	105.391.373	66.201.917	-	171.593.290
Aset Sewa Pembiayaan:				
Kendaraan	107.646.894	82.985.723	-	190.632.617
Jumlah	<u>723.062.104</u>	<u>525.526.791</u>	<u>-</u>	<u>1.248.588.895</u>
Nilai Buku	<u><u>8.066.065.152</u></u>			<u><u>11.020.973.473</u></u>
2024				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Harga Perolehan				
Pemilikan Langsung:				
Tanah	350.000.000	173.590.000	-	523.590.000
Bangunan	996.500.000	-	-	996.500.000
Prasarana				
<i>Club House</i>	-	2.288.288.288	-	2.288.288.288
Kolam Renang	-	1.801.801.802	-	1.801.801.802
Peralatan Kantor	190.677.800	46.320.523	-	236.998.323
Aset Sewa Pembiayaan:				
Kendaraan	304.985.780	358.900.000	-	663.885.780
Bangunan Dalam				
Proses	5.827.612.613	360.360.360	3.909.909.910	2.278.063.063
Jumlah	<u>7.669.776.193</u>	<u>5.029.260.973</u>	<u>3.909.909.910</u>	<u>8.789.127.256</u>
Akumulasi Penyusutan				
Pemilikan Langsung:				
Bangunan	249.125.000	124.562.500	-	373.687.500
Prasarana				
<i>Club House</i>	-	76.276.277	-	76.276.277
Kolam Renang	-	60.060.060	-	60.060.060
Peralatan Kantor	50.187.063	55.204.310	-	105.391.373
Aset Sewa Pembiayaan:				
Kendaraan	50.830.964	56.815.930	-	107.646.894
Jumlah	<u>350.143.027</u>	<u>372.919.077</u>	<u>-</u>	<u>723.062.104</u>
Nilai Buku	<u><u>7.319.633.166</u></u>			<u><u>8.066.065.152</u></u>

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP (Lanjutan)

Tanah dan Bangunan milik Perusahaan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), berupa bangunan kantor dengan luas lahan 989 m², luas bangunan 144 m² yang terletak di Perumahan Sawangan Permai, Sawangan, Tombulu, Kab. Minahasa, Sulawesi Utara.

Bangunan kantor marketing luas 1.138 m² dengan nilai tercatat sebesar Rp5.657.657.658. Jumlah pengeluaran yang diakui dalam jumlah tercatat adalah jumlah seluruh pengeluaran yang dikeluarkan oleh Perusahaan untuk memperoleh aset tersebut. Berita acara serah terima dari Kontraktor ke Perusahaan atas bangunan kantor marketing tanggal 21 November 2025. Perusahaan mendapatkan persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruangan untuk kegiatan berusaha dari Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 27022410317102001 tanggal 27 Februari 2024. Berita acara serah terima dari Kontraktor ke Perusahaan atas club house dan kolam renang tanggal 31 Mei 2024.

Aset tetap telah diasuransikan, kendaraan kepada PT Asuransi Umum BCA (pihak ketiga) dengan nilai pertanggungan sebesar Rp358.900.000 dan kepada PT BRI Asuransi Indonesia (pihak ketiga) dengan nilai pertanggungan sebesar Rp201.000.000. Bangunan diasuransikan kepada PT BRI Asuransi Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp996.500.000. Kolam renang dan *club house* kepada PT BRI Asuransi Indonesia dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp2.000.000.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan telah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Berdasarkan perjanjian pembiayaan pada bulan Juli 2024 dengan PT BCA Finance (Catatan 15), Perusahaan membeli aset tetap berupa Kendaraan Mobil Type STARGAZER X Prime IVT 6P dengan jumlah fasilitas pembiayaan sebesar Rp247.864.366. Perjanjian tersebut berlaku untuk jangka waktu 1 tahun terhitung sejak realisasi fasilitas pembiayaan. Kendaraan tersebut dibayarkan dengan cara angsuran sebanyak 12 kali.

Berdasarkan perjanjian pembiayaan pada bulan Agustus 2022 dengan PT BCA Finance (Catatan 15), Perusahaan membeli aset tetap berupa Kendaraan Mobil Type BRV 1.5 E CVT dengan jumlah fasilitas pembiayaan sebesar Rp272.243.979. Perjanjian tersebut berlaku untuk jangka waktu 2 tahun terhitung sejak realisasi fasilitas pembiayaan. Kendaraan tersebut dibayarkan dengan cara angsuran sebanyak 24 kali.

Tidak terdapat aset tetap yang sudah disusutkan penuh namun masih digunakan untuk menunjang operasional Perseroan, tidak terdapat aset tetap yang tidak dipakai sementara, tidak terdapat aset tetap yang berasal dari hibah dan yang dihentikan dari penggunaan aktif, dan tidak terdapat aset tetap yang tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset tetap, manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. UTANG BANK

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2.000.000.000	2.628.000.000
Jumlah	2.000.000.000	2.628.000.000

Mutasi utang bank adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Saldo Awal	2.628.000.000	-
Arus Kas:		
Penerimaan Utang Bank	3.000.000.000	2.628.000.000
Pembayaran Utang Bank	(3.628.000.000)	-
Saldo Akhir	2.000.000.000	2.628.000.000

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Berdasarkan Surat Pengakuan Utang No. B./KC-XII/SH-3/CC/12/2025 tanggal 31 Desember 2025, PT Minahasa Membangun Hebat menerima uang sebagai pinjaman kredit dengan agunan kas (*Cash Collateral*) dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dengan ketentuan sebagai berikut:

Jenis Kredit	: Kredit <i>Cash Collateral</i>
Jumlah Plafon	: Rp2.000.000.000 (tiga milyar rupiah)
Bentuk Kredit	: Maks. Co. Tetap
Tujuan Penggunaan	: Kebutuhan konsumtif pengganti modal kerja
Jangka Waktu	: 12 (dua belas) bulan, terhitung sejak tanggal 31 Desember 2025 sampai dengan 31 Desember 2026
Suku Bunga	: 3,32% p.a, review setiap saat
Agunan Kredit	: Giro BRI Nomor Rekening 0054-01-003649-30-5 Nominal Rp2.000.000.000 (diblokir)

Berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) No. B.320/KC-XII/ADK/09/2024 tanggal 27 September 2024, PT Minahasa Membangun Hebat mendapat fasilitas kredit dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dengan ketentuan sebagai berikut:

Jenis Kredit	: Kredit Modal Kerja Pengembang
Jumlah Plafon	: Rp14.850.000.000 (empat belas milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah)
Bentuk Kredit	: Pseudo R/C Maks CO Menurun - Non Revolving
Tujuan Penggunaan	: Tambahan Modal Kerja Pengembang untuk pembiayaan perumahan Sawangan Permai.
Jangka Waktu	: 24 (dua puluh empat) bulan, terhitung sejak penandatanganan perjanjian kredit
Avaibility Periode	: 12 (dua belas) bulan, terhitung sejak penandatanganan perjanjian kredit
Suku Bunga	: 11,50% per tahun
Agunan Kredit	- Tanah 59 SHGB dan diikat dengan bentuk HT I baru senilai Rp16.550.000.000 (enam belas milyar lima ratus lima puluh lima juta rupiah)

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. UTANG BANK (Lanjutan)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (lanjutan)

Berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) No. B.309/KC-XII/ADK/09/2024 tanggal 20 September 2024, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, tidak diperkenankan, antara lain tetapi tidak terbatas pada hal-hal sebagai berikut:

- Melakukan tindakan peleburan (*merger*) dan/atau penggabungan usaha (konsolidasi) dengan pihak lain.
- Mengikat diri sebagai Penjamin (*Borg*), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain kecuali yang sudah ada saat ini.
- Melakukan perubahan anggaran dasar, merubah susunan Direksi dan Komisaris dan/atau perubahan pemilikan saham, dan komposisi permodalan.
- Melunasi dan/atau membayar utang kepada pemegang saham sebelum melakukan pelunasan utang kepada Bank.
- Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
- Melakukan pembayaran bunga atas pinjaman pemegang saham.
- Melakukan pembagian dividen kepada para pemegang saham.
- Menerima pinjaman dari pihak lain kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
- Mengajukan permohonan pernyataan pailit dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) kepada Pengadilan Niaga.
- Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Nasabah yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit ini dan/atau perjanjian Agunan kepada pihak lain.
- Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain.
- Mengalihkan, menjaminkan dan /atau menyewakan kepada pihak lain objek agunan, dan memastikan bahwa Pemilik Agunan (apabila relevan) tidak melakukan hal tersebut, baik sebagian maupun seluruhnya, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Bank. Apabila perjanjian pengikatan dan/atau sewa Agunan dimaksud telah ada sebelum diadakan perikatan dengan Bank, maka perjanjian tersebut tidak dapat diteruskan tanpa persetujuan tertulis Bank.
- Mengubah bentuk atau status hukum perusahaan, memindahtangankan saham perusahaan baik antara pemegang saham maupun kepada pihak lain.
- Membubarkan perusahaan dan/atau perusahaan anak.
- Mengizinkan pihak lain menggunakan perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain.
- Menjual, melepaskan dan/atau mengalihkan 35% aset perusahaan kepada pihak lain baik dalam satu transaksi maupun dalam beberapa transaksi yang dilaksanakan dalam jangka waktu 2 tahun.
- Mengubah hak-hak atas barang Agunan tanpa persetujuan tertulis Bank.
- Apabila Agunan disewakan kepada pihak lain, maka sewa yang ditentukan untuk Agunan yang dijaminkan kepada Bank atau uang ganti kerugian atas penggunaan Agunan itu tidak boleh diturunkan atau diterima sebagai persekot dan juga hak untuk menerimanya tidak boleh dilepaskan kepada orang lain selain kepada Bank, tidak boleh diserahkan atau digadaikan.
- Melakukan divestasi atas anak perusahaan.
- Mengadakan transaksi dengan seseorang atau suatu pihak termasuk tetapi tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berbeda diluar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal dan melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. UTANG BANK (Lanjutan)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (lanjutan)

Selain itu, selama masa berlakunya perjanjian ini, Perusahaan harus memelihara rasio keuangan sebagai berikut:

Pembatasan Keuangan

	2025	2024
Rasio Lancar > 100%	2321,43%	2041,85%
Ebitda Bernilai Positif	3.388.817.442	8.962.631.216
Laba Bersih Bernilai Positif	2.741.459.295	8.470.095.828
DSCR > 1,5x	0,97	2,37

Pembatasan keuangan DSCR > 1, 5x tidak terpenuhi pada tahun 2025.

14. UANG MUKA PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Uang Muka Penjualan	697.789.607	332.600.000
Jumlah	697.789.607	332.600.000

Uang muka penjualan merupakan uang muka yang diterima dari penjualan rumah tinggal di Perumahan Sawangan Permai Minahasa, yang belum memenuhi persyaratan untuk diakui sebagai pendapatan.

15. UTANG SEWA PEMBIAYAAN

Perusahaan memiliki perjanjian sewa pembiayaan dengan PT BCA Finance. Pembiayaan ini meliputi kendaraan.

	2025	2024
Liabilitas – Awal	125.263.380	94.360.017
Liabilitas yang timbul selama tahun berjalan	-	247.864.366
Jumlah Liabilitas	125.263.380	342.224.383
Pembayaran selama tahun berjalan	(125.263.380)	(216.961.003)
Liabilitas – Akhir	-	125.263.380
Liabilitas jatuh tempo dalam setahun	-	125.263.380
Liabilitas Jangka Panjang	-	-

Utang sewa pembiayaan ini dikenai bunga berkisar 3,00% flat p.a

Beban bunga dari utang sewa pembiayaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024, disajikan sebagai “beban bunga” dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Kendaraan milik Perusahaan digunakan sebagai jaminan untuk utang pembiayaan yang diperoleh Perusahaan (Catatan 12).

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Perusahaan mencatat estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuaria (KKA) Tubagus Syafril & Amran Nangasan, aktuaris independen, berdasarkan laporannya pada tanggal 30 Januari 2026 dan 24 Januari 2025, yang menggunakan metode "Projected Unit Credit".

Asumsi-asumsi pokok yang digunakan dalam perhitungan aktuarial tersebut adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Tingkat Diskonto	6,07%	7,03%
Tingkat Kenaikan Gaji	7,00%	7,00%
Tabel Mortalita	(TMI) IV – 2019 Unisex	
Proporsi Pengambilan Pensiun Normal	55 tahun	55 tahun
Metode	<i>Projected Unit Credit</i>	

Analisis liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan yang disajikan sebagai "Estimasi Liabilitas atas Imbalan Kerja Karyawan" di laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 dan beban imbalan kerja karyawan yang dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, adalah sebagai berikut:

Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan

	2025	2024
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Kerja	810.686.298	703.077.232
Nilai Bersih Liabilitas Yang Diakui Dalam Laporan Posisi Keuangan	<u>810.686.298</u>	<u>703.077.232</u>

Beban imbalan kerja karyawan yang diakui laporan laba rugi komprehensif adalah:

	2025	2024
Biaya Jasa Kini	170.618.455	156.035.033
Biaya Bunga	49.455.444	35.136.881
Jumlah	<u>220.073.899</u>	<u>191.171.914</u>

Mutasi estimasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Saldo Awal	703.077.232	513.697.089
Beban Manfaat Karyawan	220.073.899	191.171.914
(Keuntungan) Kerugian Aktuarial	<u>(112.464.833)</u>	<u>(1.791.771)</u>
Liabilitas Imbalan Kerja	<u>810.686.298</u>	<u>703.077.232</u>

Manajemen berkeyakinan bahwa estimasi liabilitas tersebut di atas cukup untuk memenuhi ketentuan yang berlaku.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (Lanjutan)

Tabel berikut menyajikan sensitivitas atas kemungkinan perubahan tingkat suku bunga pasar dan tingkat kenaikan gaji, dengan variabel lain dianggap tetap, terhadap liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

Asumsi	Perubahan	Liabilitas Imbalan Pasca Kerja	
		2025	2024
Tingkat Diskonto	+ 1%	783.678.899	684.322.614
	+ 1%	840.898.869	723.518.373
Tingkat Kenaikan Gaji	+ 1%	840.328.925	723.327.335
	+ 1%	783.660.988	684.147.177

17. PERPAJAKAN

a. Pajak Dinayar Dimuka

	2025	2024
PPN - Masukan	1.674.145.549	2.013.027.423
PPh Pasal 21	17.282.561	30.714.290
Jumlah	<u>1.691.428.110</u>	<u>2.043.741.713</u>

b. Pajak Final

	2025	2024
Penjualan Unit Bangunan	24.531.327.922	39.479.192.963
Beban Pajak Penghasilan Final 2,5% Dari Penjualan	<u>613.283.195</u>	<u>986.979.820</u>

c. Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan taksiran laba kena pajak untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	2.741.459.295	8.470.095.828
Penghasilan Yang Telah Dikenakan Pajak Final	(24.531.327.922)	(39.479.192.963)
Koreksi Fiskal	<u>21.789.868.627</u>	<u>31.009.097.135</u>
Laba (Rugi) Fiskal	-	-
Taksiran Pajak Penghasilan	<u>-</u>	<u>-</u>

Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 diatas menjadi dasar penyusunan Surat Pemberitahuan (SPT) Pajak Penghasilan Badan.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. MODAL SAHAM

Berdasarkan Akta No. 15 tertanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, dan telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0059247.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 20 Agustus 2022, para pemegang saham menyatakan, menyetujui peningkatkan Modal Dasar Perusahaan yang semula sebesar Rp10.000.000.000 atau sebanyak 20.000 saham dengan nilai nominal Rp500.000 per lembar saham menjadi sebesar Rp80.000.000.000 atau sebanyak 3.200.000.000 saham dengan nilai nominal Rp25 per lembar saham dan meningkatkan modal ditempatkan/disetor yang semula sebesar Rp5.000.000.000 menjadi sebesar Rp20.000.000.000.

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 berdasarkan catatan administrasi yang dikelola oleh PT Bima Registra, Biro Administrasi Efek, adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan (%)	Jumlah (Rp)
Hendra Sutanto	467.760.000	44,94%	11.694.000.000
Rudy Gunawan	215.280.000	20,69%	5.382.000.000
Jon Fieris	116.960.000	11,24%	2.924.000.000
Masyarakat	240.740.800	23,13%	6.018.520.000
Jumlah	1.040.740.800	100,00%	26.018.520.000

Pengelolaan Modal

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Perusahaan dipersyaratkan oleh Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 untuk menyisihkan dan mempertahankan suatu dana cadangan yang tidak boleh didistribusikan sampai dana cadangan tersebut mencapai 20% dari modal saham diterbitkan dan dibayar penuh.

Perusahaan berkomitmen untuk persyaratan permodalan eksternal tersebut membentuk cadangan sesuai dengan Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Pasal 70 saat Perseroan telah dapat membukukan laba ditahan.

Kebijakan Perusahaan adalah mempertahankan struktur permodalan yang sehat untuk mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang wajar, antara lain dengan memonitor permodalan menggunakan *rasio debt to equity* dan *rasio gearing*.

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Agio saham dari penawaran umum perdana saham	19.981.486.400	19.981.486.400
Biaya emisi saham dari penawaran umum perdana saham	(2.196.775.123)	(2.196.775.123)
Jumlah	17.784.711.277	17.784.711.277

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. SALDO LABA

Ditentukan Penggunaannya

Sesuai dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas, Perseroan telah membentuk cadangan umum sampai dengan 31 Desember 2025 sebesar Rp5.203.704.000.

Tidak Ditentukan Penggunaannya

Merupakan Saldo Laba yang belum ditentukan penggunaannya oleh Perusahaan.

	2025	2024
Saldo Laba	32.051.684.147	29.310.224.852

21. PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Unit Bangunan	24.531.327.922	39.479.192.963
Potongan Penjualan	-	(5.000.000)
Jumlah	24.531.327.922	39.474.192.963

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat penjualan unit bangunan kepada pelanggan tertentu yang melebihi 10% dari penjualan bersih.

22. BEBAN POKOK PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Kavling Tanah (Catatan 9)	1.067.501.250	1.897.780.000
Unit Bangunan (Catatan 9)	13.156.743.240	19.932.758.184
Jumlah	14.224.244.490	21.830.538.184

23. BEBAN PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Promosi dan Iklan	114.141.154	415.943.090
Jumlah	114.141.154	415.943.090

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. BEBAN ADMINISTRASI DAN UMUM

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Gaji dan Tunjangan	2.593.783.443	3.585.618.296
Beban Pajak	800.187.418	-
Penyusutan	525.526.791	372.919.077
Jasa Profesional	501.199.069	285.305.405
Perjalanan Dinas	454.759.327	369.072.589
Lisensi/Perijinan	265.683.832	438.780.657
Sumbangan dan Hadiah	243.613.200	70.009.965
Imbalan Pasca Kerja	220.073.899	191.171.914
Jamuan & Entertainment	209.618.623	213.722.736
BPJS Karyawan	180.564.275	184.429.508
Rumah Tangga Kantor	168.954.132	130.088.581
Keamanan dan Kebersihan	115.858.000	106.873.000
Listrik dan Air	106.701.619	97.205.381
Peralatan Kantor	68.659.339	32.725.846
Iuran Pasar Modal	61.966.875	88.850.000
BBM, Toll dan Parkir	61.355.113	75.350.713
PPh Pasal 21	55.829.587	97.559.591
PBB	42.956.421	19.488.307
RUPS	34.344.680	12.604.872
Perawatan dan Perbaikan Kendaraan	28.941.039	48.152.065
Printing dan Laminating	25.648.004	1.881.603
Asuransi	25.342.997	13.049.328
Telepon, Fax dan Internet	7.992.448	8.996.045
Alat Tulis Kantor	7.519.075	9.701.497
Perawatan dan Perbaikan Kantor	4.992.500	1.141.000
Pos dan Materai	4.787.500	6.650.000
Perawatan dan Perbaikan	3.039.650	32.175.500
Sewa	3.000.000	-
Pengiriman	2.612.666	3.948.500
Pulsa	2.193.809	314.545
Infrastruktur	-	1.021.252.980
Lain-lain	-	8.745.559
Jumlah	<u>6.827.705.331</u>	<u>7.527.785.060</u>

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Pendapatan Lain-lain		
Jasa Giro	152.212.065	59.767.684
Lain-lain	-	149.484
Jumlah	<u>152.212.065</u>	<u>59.917.168</u>
Beban Lain-lain		
Bunga Pinjaman Bank	(119.444.136)	(46.479.000)
Pajak Jasa Giro	(28.359.304)	(11.980.032)
Administrasi Bank	(10.016.909)	(6.923.020)
Bunga Sewa Pembiayaan	(2.387.220)	(7.275.731)
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang	(184.982)	(135.366)
Provisi	-	(229.975.000)
Lain-lain	(2.313.971)	-
Jumlah	<u>(162.706.522)</u>	<u>(302.768.149)</u>
Jumlah - bersih	<u>(10.494.457)</u>	<u>(242.850.981)</u>

26. LABA PER SAHAM DASAR

Perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Nilai nominal	25	25
Rata-rata tertimbang dari jumlah saham untuk perhitungan laba (rugi) dasar per saham	1.040.740.800	1.040.740.800
Laba bersih tahun berjalan	2.741.459.295	8.470.095.828
Laba per saham	<u>2,63</u>	<u>8,14</u>

27. NILAI WAJAR ASET KEUANGAN DAN LIABILITAS KEUANGAN

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Perusahaan yang tercatat dalam laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

	2025	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
<u>Aset Keuangan</u>		
Kas dan Setara Kas	9.078.860.107	9.078.860.107
Piutang Usaha	7.167.245.940	7.167.245.940
Aset Keuangan Lancar Lainnya	2.000.000.000	2.000.000.000
Piutang Lain-lain	324.852.662	324.852.662
Uang Muka	2.141.993.662	2.141.993.662
Jumlah	<u>20.712.952.371</u>	<u>20.712.952.371</u>

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. NILAI WAJAR ASET KEUANGAN DAN LIABILITAS KEUANGAN (Lanjutan)

	2025	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
<u>Liabilitas Keuangan</u>		
Utang Bank	2.000.000.000	2.000.000.000
Uang Muka Penjualan	697.789.607	697.789.607
Jumlah	<u>2.697.789.607</u>	<u>2.697.789.607</u>
	2024	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
<u>Aset Keuangan</u>		
Kas dan Setara Kas	5.701.895.231	5.701.895.231
Piutang Usaha	13.975.150.091	13.975.150.091
Piutang Lain-lain	1.097.413.536	1.097.413.536
Uang Muka	17.531.320	17.531.320
Jumlah	<u>20.791.990.178</u>	<u>20.791.990.178</u>
<u>Liabilitas Keuangan</u>		
Utang Bank	2.628.000.000	2.628.000.000
Uang Muka Penjualan	332.600.000	332.600.000
Utang Sewa Pembiayaan	125.263.380	125.263.380
Jumlah	<u>3.085.863.380</u>	<u>3.085.863.380</u>

28. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Direksi memiliki tanggungjawab keseluruhan untuk menetapkan dan mengawasi kerangka manajemen risiko. Direksi telah menetapkan fungsi keuangan yang bertanggungjawab untuk mengelola, mengembangkan dan memantau kebijakan manajemen risiko Perusahaan. Sedangkan fungsi internal audit memiliki tanggungjawab untuk mengevaluasi dan meningkatkan efektivitas kebijakan dan prosedur manajemen risiko, dan menelaah kecukupan risiko yang dihadapi oleh Perusahaan dengan memberikan laporannya kepada Direksi.

Tujuan keseluruhan dari manajemen risiko adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisa risiko - risiko yang dihadapi Perusahaan, menetapkan batasan risiko dan pengendalian yang sesuai, serta untuk mengawasi risiko dan kepatuhan terhadap batasan yang telah ditetapkan, namun tanpa terlalu mempengaruhi daya saing Perusahaan dan fleksibilitas.

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko jika pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya yang menyebabkan kerugian keuangan. Kelompok Usaha melakukan analisa dan persetujuan kredit yang hati-hati, dan juga pengawasan terhadap saldo piutang dilakukan secara berkesinambungan untuk meminimalisasi piutang yang tidak dapat ditagih.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

Risiko Kredit (lanjutan)

Terkait dengan kredit yang diberikan kepada pelanggan, Kelompok Usaha mengendalikan eksposur risiko kredit dengan menetapkan kebijakan atas persetujuan atau penolakan kontrak kredit baru. Kepatuhan atas kebijakan tersebut dipantau oleh Direksi. Sebagai bagian dari proses dalam persetujuan atau penolakan tersebut, reputasi dan jejak rekam pelanggan menjadi bahan pertimbangan. Saat ini, tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan.

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

	2025	2024
<u>Aset Keuangan</u>		
Kas dan Setara Kas	9.078.860.107	5.701.895.231
Piutang Usaha	7.167.245.940	13.975.150.091
Aset Keuangan Lancar Lainnya	2.000.000.000	-
Jumlah	18.246.106.047	19.677.045.322

Risiko Likuiditas

Pada saat ini Perusahaan berharap dapat membayar semua liabilitas pada saat jatuh tempo. Perusahaan melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk dan kas keluar untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran liabilitas yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek yang jatuh tempo diperoleh dari pelunasan piutang dari pelanggan yang memiliki jangka waktu kredit 3 bulan.

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

	2025		
	Kurang Dari Satu Tahun	Lebih Dari Satu Tahun	Jumlah
<u>Liabilitas Keuangan</u>			
Utang Bank	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Uang Muka Penjualan	697.789.607	-	697.789.607
Jumlah	2.697.789.607	-	2.697.789.607

Risiko Operasional

Risiko operasional adalah risiko kerugian yang diakibatkan oleh kekurangan atau kegagalan dari proses internal, faktor manusia dan sistem atau dari kejadian-kejadian eksternal. Risiko ini melekat dalam semua proses bisnis, kegiatan operasional, sistem dan produk Perusahaan.

Kebijakan manajemen yaitu menerapkan sistem audit kepatuhan yang berkelanjutan, pemeliharaan ataupun melakukan backup atas aplikasi utama perusahaan baik dari sisi hardware dan software untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, dan juga menanamkan nilai-nilai dasar Perusahaan sejak dini kepada karyawan sehingga dapat menghindarkan/mengurangi potensi penyimpangan, serta penilaian kinerja yang fair dan transparan dalam pengembangan karir.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

Risiko Permodalan

Kebijakan manajemen adalah mempertahankan secara konsisten struktur permodalan yang sehat dalam jangka panjang guna mempertahankan akses terhadap berbagai alternative pendanaan pada biaya yang wajar. Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat antara jumlah liabilitas dan ekuitas guna mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Perusahaan mengelola dan melakukan penyesuaian terhadap struktur permodalan berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Dalam rangka pemeliharaan dan mengelola struktur permodalan, Perusahaan mempertimbangkan efisiensi penggunaan modal berdasarkan arus kas operasi dan belanja modal serta mempertimbangkan kebutuhan modal dimasa yang akan datang.

29. SEGMENT OPERASI

Informasi mengenai segmen operasi di bawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Bisnis Perusahaan hanya dikelompokkan menjadi satu produk utama yaitu properti.

	2025	2024
Penjualan	24.531.327.922	39.474.192.963
Beban Pokok Penjualan	(14.224.244.490)	(21.830.538.184)
Hasil Segmen	10.307.083.432	17.643.654.779
Beban Usaha Segmen	(6.941.846.485)	(7.943.728.150)
Beban Pajak Final	(613.283.195)	(986.979.820)
Pendapatan Lain-lain	152.212.065	59.917.168
Beban Lain-lain	(162.706.522)	(302.768.149)
Laba Segmen	2.741.459.295	8.470.095.828
	2025	2024
Segmen Aset dan Liabilitas		
Segmen Aset	84.663.251.152	82.089.791.731
Segmen Liabilitas	3.508.475.905	3.788.940.612

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

30. SALDO DAN SIFAT TRANSAKSI SIGNIFIKAN DENGAN PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usaha normal, Perseroan melakukan transaksi yang berkelanjutan dengan pihak berelasi.

Transaksi Pihak Berelasi

Dalam kegiatan usahanya untuk menunjang kegiatan operasional Perseroan, Perseroan melakukan transaksi berdasarkan persyaratan yang disepakati bersama dengan pihak-pihak berelasi, tidak ada transaksi yang tidak berhubungan dengan kegiatan usaha utama.

- Persediaan

	2025	2024
Penambahan Bangunan (Catatan 9)	14.274.147.000	30.914.719.534
Jumlah	14.274.147.000	30.914.719.534
Persentase terhadap jumlah aset	16,86%	37,66%

CV Bangun Cipta Minahasa merupakan penyedia jasa pembangunan/jasa konstruksi perumahan "Sawangan Permai" yang berlokasi di Desa Sawangan, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara.

- Perusahaan telah akusisi Tanah seluas 38.000 m2 dari Hendra Sutanto yang berlokasi di Desa Warembungan, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara, sebesar Rp9.880.000.000 ditambahkan dengan biaya BPHTB sebesar Rp494.000.000, sehingga total nilai transaksi adalah sebesar Rp10.374.000.000 dan tanah dari Jon Fieris seluas 1.323 m2 dan 1.050 m2 yang berlokasi di Desa/Kelurahan Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, sebesar Rp616.980.000 ditambah dengan biaya BPHTB sebesar Rp24.026.400, sehingga total nilai transaksi adalah sebesar Rp641.006.400, sebagaimana diungkapkan pada Catatan 11.
- Dewan Komisaris dan Direksi menerima kompensasi yang ditentukan oleh pemegang saham pada saat RUPS tahunan, dan dibayarkan bulanan. Dewan Komisaris dan Direksi menerima kompensasi yang besarnya untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 sekitar Rp552.500.000 dan untuk tahun yang berakhir 2024 sekitar Rp550.000.000.

Sifat Transaksi dan Hubungan Pihak Berelasi

- Hendra Sutanto merupakan pemegang saham pengendali Perusahaan.
- Jon Fieris merupakan pemegang saham Perusahaan.
- Sebelum Anggaran dasar CV Bangun Cipta Minahasa mengalami perubahan, Komanditer CV Bangun Cipta Minahasa merupakan Komisaris yang sama di PT Minahasa Membangun Hebat yaitu Rommy Posma Leke, SE., M,SI. Anggaran dasar CV Bangun Cipta Minahasa telah mengalami perubahan berdasarkan Akta No. 13 tanggal 23 Oktober 2025 yang dibuat di hadapan Elrick Christian Runtukahu, S.H., M.Kn., bahwa Rommy Posma Leke, SE., M,SI., menyatakan mengundurkan diri dan keluar dari CV Bangun Cipta Minahasa, terhitung sejak tanggal penandatanganan akta tersebut, sehingga Rommy Posma Leke, SE., M,SI., tidak lagi mempunyai hak maupun kewajiban apapun dalam CV Bangun Cipta Minahasa.

Kompensasi yang diberikan kepada masing-masing anggota atau kelompok pemegang saham utama yang juga sebagai karyawan, dan manajemen kunci lainnya untuk imbalan kerja jangka pendek, imbalan pasca kerja, imbalan kerja jangka panjang lainnya, pesangon pemutusan kerja dan pembayaran berbasis saham.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM SAHAM PERDANA

Seluruh dana hasil dari Penawaran Umum Perdana, setelah dikurangi dengan seluruh biaya-biaya emisi yang berhubungan dengan Penawaran Umum, akan digunakan oleh Perusahaan untuk:

1. Sekitar 46% akan digunakan untuk memperoleh tambahan landbank dengan detail sebagai berikut:
 - Tanah seluas 38.000 m² dari Hendra Sutanto yang berlokasi di Desa Warembungan, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 58 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Notaris Elrick Christian Runtukahu, S.H., di Kabupaten Minahasa sebesar Rp9.880.000.000 (Catatan 30).
 - Tanah seluas 1.323 m² dari Jon Fieris yang berlokasi di Desa/Kelurahan Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 59 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Notaris Elrick Christian Runtukahu, S.H., di Kabupaten Minahasa sebesar Rp343.980.000. Hingga laporan keuangan ini diterbitkan, proses pembelian tersebut belum dapat dilakukan dikarenakan masih menunggu pengurusan di Badan Pertanahan Nasional kota Manado.
 - Tanah seluas 1.050 m² dari Jon Fieris yang berlokasi di Desa/Kelurahan Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 60 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Notaris Elrick Christian Runtukahu, S.H., di Kabupaten Minahasa sebesar Rp273.000.000. Hingga laporan keuangan ini diterbitkan, proses pembelian tersebut belum dapat dilakukan dikarenakan masih menunggu pengurusan di Badan Pertanahan Nasional kota Manado.
2. Sekitar 43% digunakan untuk biaya pembangunan fasilitas umum serta sarana dan prasarana Perumahan seperti kantor marketing, *club house* dan kolam renang di Perumahan Sawangan Permai. Pembangunan kantor marketing, *club house* dan kolam renang tersebut sudah terealisasi penyelesaiannya (Catatan 12).
3. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja Perseroan antara lain untuk pembayaran kepada kontraktor dan pemasok.

32. TRANSAKSI NON-KAS

Pada tahun yang berakhir 31 Desember 2024, Perusahaan melakukan transaksi investasi dan pendanaan yang tidak memerlukan penggunaan kas dan tidak termasuk dalam laporan arus kas berupa sewa pembiayaan sebesar Rp247.864.366 (Catatan 15).

33. PERJANJIAN PENTING

Perjanjian Kerjasama antara Perusahaan dan CV Bangun Cipta Minahasa

Berdasarkan perjanjian pemborongan, tanggal 01 Juli 2025, Perusahaan melakukan perjanjian kerja dengan CV Bangun Cipta Minahasa, untuk menyediakan jasa pembangunan perumahan "Sawangan Permai" yang berlokasi di Desa Sawangan, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara. Perjanjian ini meliputi pekerjaan pembangunan beserta dengan infrastruktur dan fasilitas di lingkungan perumahan dengan sistem borongan pada proyek perumahan. Jangka waktu pekerjaan akan diselesaikan dan diserahkan terimakan dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan dari tanggal akad per masing-masing unit. Pekerjaan harus dilaksanakan berdasarkan gambar rancangan lengkap (gambar kerja) arsitektur, struktur & MEP yang disediakan. Sebagian pekerjaan yang butuh keahlian khusus akan dilaksanakan oleh sub kontraktor di bawah koordinasi CV Bangun Cipta Minahasa.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

33. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Perjanjian Kerjasama antara Perusahaan dan CV Bangun Cipta Minahasa (lanjutan)

Pekerjaan yang dilakukan CV Bangun Cipta Minahasa yaitu pekerjaan pembangunan perumahan dengan rincian unit, tipe dan harga sebagai berikut:

Blok	Cluster	Luas Bangunan	Luas Tanah	Harga per Unit
C	Rosewood	51	87,50	256.650.000
C	Rosewood	78	87,50	367.077.000
C	Rosewood	98	87,50	431.302.000
C	Rosewood	129	137,50	547.737.000

Berdasarkan perjanjian pemborongan, tanggal 10 Januari 2024, Perusahaan melakukan perjanjian kerja dengan CV Bangun Cipta Minahasa, untuk menyediakan jasa pembangunan perumahan "Sawangan Permai" yang berlokasi di Desa Sawangan, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara. Perjanjian ini meliputi pekerjaan pembangunan beserta dengan infrastruktur dan fasilitas di lingkungan perumahan dengan sistem borongan pada proyek perumahan. Nilai kontrak pekerjaan pembangunan perumahan sebesar Rp38.300.228.000 dengan total jumlah 280 unit. Jangka waktu pekerjaan akan diselesaikan dan diserahkan terimakan dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan dari tanggal akad per masing-masing unit. Pekerjaan harus dilaksanakan berdasarkan gambar rancangan lengkap (gambar kerja) arsitektur, struktur & MEP yang disediakan. Sebagian pekerjaan yang butuh keahlian khusus akan dilaksanakan oleh sub kontraktor di bawah koordinasi CV Bangun Cipta Minahasa.

Pekerjaan yang dilakukan CV Bangun Cipta Minahasa yaitu pekerjaan pembangunan perumahan dengan rincian unit, tipe dan harga sebagai berikut:

Blok	Cluster	Luas Bangunan	Luas Tanah	Harga per Unit
C	Rosewood	51	87,50	115.987.000
C	Rosewood	78	87,50	279.185.000
C	Rosewood	98	87,50	421.290.000
C	Rosewood	129	137,50	490.681.000

34. KEPATUHAN TERHADAP LINGKUNGAN DALAM PEMBANGUNAN

Berdasarkan dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL) yang dikeluarkan oleh CV Suluh sebagai Penyusun dari dokumen UKL dan UPL pada Agustus 2022, dimana penyusunan dan pelaksanaan UKL dan UPL merupakan bagian dari persyaratan yang harus dipenuhi untuk mendapatkan izin lingkungan sebelum memulai suatu usaha atau kegiatan. Penyusunan Dokumen UKL dan UPL mengacu pada PP No. 22 Tahun 2021 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Dengan demikian, penyusunan dan pelaksanaan UKL dan UPL tidak hanya penting bagi kelestarian lingkungan, tetapi juga bagi keberlanjutan usaha atau proyek itu sendiri. Dengan pengelolaan dan pemantauan lingkungan yang baik, risiko-risiko lingkungan dapat diminimalisir, sehingga mendukung tercapainya tujuan pembangunan yang berkelanjutan.

35. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN

Manajemen yang diwakili oleh Direksi, bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh manajemen Perusahaan pada tanggal 30 Maret 2026.