

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020**

***PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY***

***Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020***

Daftar Isi	<u>Halaman/ Page</u>	<i>Table of Contents</i>
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020		<i>Consolidated Financial Statements For the Years Ended December 31, 2021 and 2020</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprensif Lain Konsolidasian	2	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	5	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Informasi Tambahan-Laporan Keuangan Tersendiri:		<i>Supplementary Information-Separate Financial Statements:</i>
Laporan Posisi Keuangan (Entitas Induk)	Lampiran I/ <i>Appendix I</i>	<i>Statements of Financial Position (Parent Entity)</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprensif Lain (Entitas Induk)	Lampiran II/ <i>Appendix II</i>	<i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income (Parent Entity)</i>
Laporan Perubahan Ekuitas (Entitas Induk)	Lampiran III/ <i>Appendix III</i>	<i>Statements of Changes in Equity (Parent Entity)</i>
Laporan Arus Kas (Entitas Induk)	Lampiran IV/ <i>Appendix IV</i>	<i>Statements of Cash Flows (Parent Entity)</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2021 DAN 2020 (DIAUDIT)
PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2021 AND 2020 (AUDITED)
PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK AND SUBSIDIARIES**

- | | | |
|---|---|--|
| 1. Nama/ Name | : | Rizkan Firman |
| Alamat Kantor/ Office Address | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur |
| Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/ Domicile as stated in ID Card | : | Taman Sari Pesona Bali D XI/01, RT009/RW015 Ciputat Timur |
| Nomor Telepon/ Phone Number | : | 021 – 22822980 |
| Jabatan/ Position | : | Direktur Utama / President Director |
| | | |
| 2. Nama/ Name | : | Mochamad Yusuf |
| Alamat Kantor/ Office Address | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur |
| Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/ Domicile as stated in ID Card | : | Apartemen Titanium Square RT002/RW004 Pasar Rebo |
| Nomor Telepon/ Phone Number | : | 021 – 22822980 |
| Jabatan/ Position | : | Direktur Keuangan, Manajemen Risiko dan SDM/ Director Of Finance, Risk Management and HR |

Menyatakan bahwa:

- | | |
|--|---|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian; | 1. <i>We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;</i> |
| 2. Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan; | 2. <i>The financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Accounting Standard;</i> |
| a. Semua informasi dalam laporan keuangan telah dimuat secara lengkap dan benar; | a. <i>All information contained in the financial statements is complete and and truthful manner;</i> |
| b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta yang material; | b. <i>The consolidated financial statements do not contain misleading material information or fact and do not omit material information and fact;</i> |
| 3. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan. | 3. <i>We are responsible for the Company internal control system.</i> |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

The statement letter is made truthfully.

Jakarta, 25 Februari 2022/ Februari 25, 2022

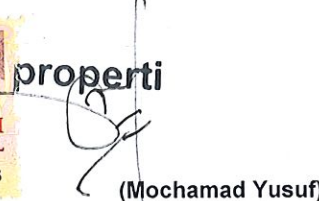
PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK

Direktur Utama
President Director

Direktur Keuangan, Manajemen Risiko dan SDM/
Director Of Finance, Risk Management and HR



(Rizkan Firman)



(Mochamad Yusuf)

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

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

Nomor/Number : 00059/2.1030/AU.1/03/0181-1/1/II/2022

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

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

www.rsm.id

Laporan Auditor Independen/ Independent Auditor's Report

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi/
The Shareholders, Board of Commissioners and Directors

PT Adhi Commuter Properti Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Adhi Commuter Properti Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2021 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

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

Tanggung jawab auditor

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

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Adhi Commuter Properti Tbk ("the Company") and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2021, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the consolidated financial statements

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

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Adhi Commuter Properti Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2021 serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia

Penekanan suatu hal

Kami membawa perhatian pada Catatan 36 atas laporan keuangan konsolidasian yang menjelaskan tentang dampak pandemi Covid-19 terhadap bisnis dan operasi Perusahaan dan entitas anak serta asesmen manajemen bahwa Perusahaan dan entitas anak belum dapat secara akurat memprediksi dan mengkuantifikasi seberapa lama atau sejauh mana wabah Covid-19 tersebut berdampak terhadap hasil operasi, posisi keuangan, dan arus kas Perusahaan dan entitas anak. Laporan keuangan konsolidasian terlampir tidak mencakup penyesuaian yang mungkin dilakukan atas ketidakpastian tersebut. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Hal lainnya

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Adhi Commuter Properti Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2021 terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan opini atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Adhi Commuter Properti Tbk (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2021, serta

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Adhi Commuter Properti Tbk and its subsidiary as of December 31, 2021 and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Emphasis of a matter

We draw attention to Note 36 to the consolidated financial statements which describes impact of the Covid-19 pandemic on the business and operations of the Company and its subsidiary and the management assessment that the Company and its subsidiary could not yet to accurately predict and quantify how long or how far the Covid-19 pandemic will affect the operating results, financial position, and cash flows of the Company and its subsidiary. The accompanying consolidated financial statements do not include any adjustment that might result from the outcome of the uncertainty. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Other matter

Our audit of the accompanying consolidated financial statements of PT Adhi Commuter Properti Tbk and its subsidiary as of December 31, 2021, was performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of PT Adhi Commuter Properti Tbk (parent entity), which comprises the statement of financial position

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

as of December 31, 2021 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan



Benny Andria

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.0181/
Public Accountant License Number: AP.0181

Jakarta, 25 Februari/February 25, 2022



00059

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITIONS**
As of December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2021 Rp	2020 **) Rp	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan Setara Kas	4, 31	60,530,437,116	44,698,876,735	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha				Accounts Receivable
Pihak Berelasi	5,31	1,971,047,897	358,262,486	Related Parties
Pihak Ketiga	5	39,725,760,531	41,967,072,442	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka				Accrued Revenues
Pihak Berelasi	6, 31	125,479,679,441	210,045,298,612	Related Parties
Pihak Ketiga	6	84,992,191,525	17,771,887,432	Third Parties
Persediaan	7	3,233,978,346,534	2,779,218,533,492	Inventories
Uang Muka	8, 31	25,502,003,295	26,528,920,616	Advances
Biaya Dibayar Dimuka	9	1,538,376,360	4,218,101,415	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar Dimuka	10.a	61,603,662,032	73,867,329,760	Prepaid Tax
Jumlah Aset Lancar		<u>3,635,321,504,731</u>	<u>3,198,674,282,990</u>	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Non-Current Assets
Piutang Lain-lain				Other Receivables
Pihak Berelasi	11, 30	11,149,640,929	8,539,795,645	Related Party
Pihak Ketiga	11	595,787,136	496,417,824	Third Parties
Persediaan	7	2,258,450,446,994	1,439,760,880,585	Inventories
Aset Tetap	12	1,915,910,894	3,065,457,434	Property and Equipment
Aset Hak Guna - Bersih	13	1,737,698,503	1,508,870,032	Rights-Of-Use Assets - Net
Aset Takberwujud	14	2,924,600,000	--	Intangible Asset
Aset Lain-Lain	15	66,578,348,950	24,161,122,836	Other Assets
Total Aset Tidak Lancar		<u>2,343,352,433,406</u>	<u>1,477,532,544,356</u>	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		<u>5,978,673,938,137</u>	<u>4,676,206,827,346</u>	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Utang Usaha				Accounts Payable
Pihak Berelasi	16,31	1,159,401,716,156	956,796,603,512	Related Parties
Pihak Ketiga	16	348,587,609,773	110,974,264,861	Third Parties
Beban Akrua	17	805,264,326,906	635,132,614,682	Accrued Expense
Liabilitas Sewa	13	2,043,360,000	1,532,024,687	Lease Liabilities
Utang Pajak	10.b	6,151,604,173	4,805,752,583	Taxes Payable
Pendapatan Diterima di Muka	18	638,522,189,638	537,431,055,620	Unearned Revenues
Utang Obligasi Jangka Pendek	20	489,027,918,753	--	Short-term Bonds Payables
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo				Current Maturities of
Dalam Satu Tahun	21, 31	70,000,000,000	130,000,000,000	Bank Loans
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	19,31	131,095,081	15,470,315,244	Other Short Term Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>3,519,129,820,480</u>	<u>2,392,142,631,189</u>	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Non-Current Liabilities
Utang Obligasi Jangka Panjang	20	8,930,113,618	--	Long-term Bonds Payables
Utang Bank Jangka Panjang	21, 31	348,645,829,499	311,822,544,533	Long-Term Bank Loans
Liabilitas Pajak Tangguhan	10.d	1,462,137,913	1,459,136,273	Deferred Tax Liabilities
Utang Lain-lain		<u>310,590,123</u>	<u>947,695,481</u>	Other Payable
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>359,348,671,153</u>	<u>314,229,376,287</u>	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		<u>3,878,478,491,633</u>	<u>2,706,372,007,476</u>	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan				Equity Attributable to Owners
Kepada Pemilik Entitas Induk				of the Parent Entity
Modal Saham - Nilai Nominal Rp 1.000.000 per-saham				Share Capital - Rp 1,000,000 par value per share
Modal dasar 8.000.000 saham				Authorized Capital of 8,000,000 shares
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar 2.000.000 saham	22	2,000,000,000,000	2,000,000,000,000	Subscribed and Fully Paid Capital 2,000,000 shares
Saldo Laba	23			Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya		27,938,767,026	27,938,767,026	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya		<u>72,248,012,344</u>	<u>(58,112,565,220)</u>	Unappropriated
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		<u>2,100,186,779,370</u>	<u>1,969,826,201,806</u>	Equity Attributable to Owners of the Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali	24	8,667,134	8,618,064	Non-Controlling Interest
JUMLAH EKUITAS		<u>2,100,195,446,504</u>	<u>1,969,834,819,870</u>	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>5,978,673,938,137</u>	<u>4,676,206,827,346</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY
**) Reklasifikasi (Catatan 38)				**) Reclassification (Note 38)

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2021 Rp	2020 Rp	
PENDAPATAN USAHA	25	563,688,066,425	977,221,009,504	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	26	<u>(416,880,451,565)</u>	<u>(801,582,919,316)</u>	COST OF REVENUES
LABA KOTOR		146,807,614,860	175,638,090,188	GROSS PROFITS
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban Umum dan Administrasi	27	(29,421,666,935)	(36,205,704,160)	General and Administrative Expenses
Beban Pajak Final	10.c	(10,599,927,875)	(14,016,367,642)	Final Tax Expenses
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih	28	<u>36,646,799,663</u>	<u>14,793,005,810</u>	Other Income (Expenses) - Net
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN		143,432,819,713	140,209,024,196	PROFIT BEFORE FINANCIAL CHARGES
Beban Keuangan	29	<u>(13,069,191,439)</u>	<u>(7,164,444,923)</u>	Financial Charges
LABA SEBELUM PAJAK		130,363,628,274	133,044,579,273	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX EXPENSE
Pajak Tangguhan	10.d	(3,001,640)	206,603,181	Deferred Income Tax
Pajak Kini	10.c	<u>--</u>	<u>--</u>	Current Income Tax
LABA TAHUN BERJALAN		130,360,626,634	133,251,182,454	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		--	--	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		<u>130,360,626,634</u>	<u>133,251,182,454</u>	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA				PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO
Pemilik Entitas Induk		130,360,577,564	133,251,330,455	Owner of The Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali	24	<u>49,070</u>	<u>(148,001)</u>	Non-Controlling Interest
JUMLAH		<u>130,360,626,634</u>	<u>133,251,182,454</u>	TOTAL
JUMLAH LABA TAHUN BERJALAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO
Pemilik Entitas Induk		130,360,577,564	133,251,330,455	Owner of The Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali		<u>49,070</u>	<u>(148,001)</u>	Non-Controlling Interest
JUMLAH		<u>130,360,626,634</u>	<u>133,251,182,454</u>	TOTAL
LABA PER SAHAM DASAR	30	6.52	6.66	BASIC EARNING PER SHARE

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

Ekuitas Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/Equity Attributable to Owner of the Parent						
Saldo/Retained Earnings						
Catatan/ Notes	Modal Disetor/ Capital Stock	Ditentukan Penggunaanya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated	Jumlah/ Total	Kepentingan Non Pengendali/ Non Controlling Interest	Jumlah Ekuitas/ Total Equity
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
SALDO 1 JANUARI 2020	2,000,000,000,000	--	214,849,737,296	2,214,849,737,296	--	2,214,849,737,296
Dampak Penerapan PSAK 71 dan 72	2.c	--	(350,336,098,919)	(350,336,098,919)	--	(350,336,098,919)
SALDO DISESUIKAN 1 JANUARI 2020	2,000,000,000,000	--	(135,486,361,623)	1,864,513,638,377	--	1,864,513,638,377
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	133,251,330,455	133,251,330,455	(148,001)	133,251,182,454
Kepentingan Non-Pengendali	--	--	--	--	8,766,065	8,766,065
Dana Cadangan	23	27,938,767,026	(27,938,767,026)	--	--	--
Dividen	23	--	(27,938,767,026)	(27,938,767,026)	--	(27,938,767,026)
SALDO 31 DESEMBER 2020	2,000,000,000,000	27,938,767,027	(58,112,565,220)	1,969,826,201,806	8,618,064	1,969,834,819,870
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	24,30	--	130,360,577,564	130,360,577,564	49,070	130,360,626,634
SALDO 31 DESEMBER 2021	2,000,000,000,000	27,938,767,027	72,248,012,344	2,100,186,779,370	8,667,134	2,100,195,446,504

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS
KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
CASH FLOWS**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2021 Rp	2020 Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas Dari Pelanggan		774,055,460,528	468,665,960,466	Cash Receipt from Customers
Penerimaan Restitusi Pajak	10.f	56,498,586,185	--	Received from Tax Refund
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga		(938,016,326,743)	(627,446,098,596)	Payment to Suppliers and Third Parties
Pembayaran Kepada Karyawan		(41,348,397,077)	(29,205,054,234)	Payment to Employees
Penerimaan Bunga		2,172,325,287	1,564,832,298	Interest Receipts
Pembayaran Beban Pinjaman		(13,069,191,439)	(38,789,431,031)	Payment for Finance Charges
Pembayaran Pajak Penghasilan		(4,681,525,215)	(6,203,262,716)	Payment for Income Taxes
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk)				Net Cash Flows Provided by (Used in)
Aktivitas Operasi		(164,389,068,475)	(231,413,053,812)	Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan Aset Takberwujud	14	(3,133,500,000)	--	Acquisition of Intangible Asset
Perolehan Aset Tetap	12	--	(1,109,743,585)	Acquisition of Fixed Assets
Investasi pada Operasi Bersama		--	(18,836,643,370)	Investment in Joint Operation
Pelepasan Saham Entitas Anak		--	11,000,000	Disposal of Shares of Subsidiary
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan		(289,856,043,188)	(130,800,213,589)	Acquisition of Undeveloped Land
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(292,989,543,188)	(150,735,600,544)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Utang Bank	21	110,436,284,966	166,997,886,964	Received from Bank Loans
Pembayaran Utang Bank	21	(133,613,000,000)	(27,470,500,000)	Payment for Bank Loans
Penerimaan Obligasi		500,000,000,000	--	Received from Bond
Pembayaran Biaya Emisi Obligasi		(2,500,000,000)	--	Payment for Bond Issuance Cost
Pembayaran Dividen	23	(15,031,180,276)	(12,907,586,594)	Payment Dividen
Pembayaran Liabilitas Sewa		(2,547,030,573)	(2,445,059,859)	Payment for Lease Liabilities
Arus Kas Neto Diperoleh dari				Net Cash Provided by
Aktivitas Pendanaan		456,745,074,117	124,174,740,511	Financing Activities
Kas dan Setara Kas Operasi Bersama		16,465,097,927	5,432,663,090	Cash and Cash Equivalent of Joint Operation
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas		15,831,560,381	(252,541,250,755)	Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalent
Kas dan Setara Kas				Cash and Cash Equivalent
Awal Tahun		44,698,876,735	297,240,127,490	At Beginning of The Year
Kas dan Setara Kas				Cash and Cash Equivalent
Akhir Tahun		60,530,437,116	44,698,876,735	At End of The Year
Informasi yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada catatan 34				Information of non cash transaction is presented in Note 34

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

1. Umum

1. General

1.a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Adhi Commuter Properti Tbk ("Perusahaan") didirikan di Jakarta sesuai dengan akta pendirian No. 103 tertanggal 9 Maret 2018, dibuat dihadapan notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Menteri No. AHU-0018477.AH.01.01.Tahun 2018 tanggal 6 April 2018.

Pada tanggal 2 Juli 2018, Entitas Induk Perusahaan, PT Adhi Karya (Persero) Tbk, melakukan pemisahan aset dan liabilitas milik Departemen Transit Oriented Development (TOD) dan Hotel kepada Grup, melalui Akta Pemisahan No. 1 yang dibuat dihadapan notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

Anggaran Dasar Perusahaan mengalami perubahan dengan Akta No. 92 tanggal 19 Agustus 2021 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-0045012.AH.01.02.Tahun 2021. Salah satu ketentuan terkait perubahan status Perseroan dari perseroan terbatas tertutup menjadi perseroan terbatas terbuka dan menyetujui perubahan nama dari PT Adhi Commuter Properti menjadi PT Adhi Commuter Properti Tbk.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah melakukan usaha di bidang properti dan real estat yaitu:

1. Pembangunan perkantoran, apartemen, perumahan, dan lain-lain;
2. Perdagangan yang berhubungan dengan usaha properti dan real estat;
3. Jasa agen properti dan real estat, jasa pengelolaan dan penyewaan gedung, dan lain-lain

Kegiatan usaha yang dilakukan oleh Perusahaan sampai dengan 31 Desember 2021 adalah pembangunan apartemen, perdagangan yang berhubungan dengan usaha properti dan real estat, dan manajemen perhotelan.

1.a. Establishment and General Information

PT Adhi Commuter Properti Tbk ("The Company") was established in Jakarta according to the deed of establishment No. 103 dated March 9, 2018, drawn before Notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia with Ministerial Decree No. AHU-0018477.AH.01.01.Tahun 2018 dated April 6, 2018.

On July 2, 2018, the Parent Entity of The Company, PT Adhi Karya (Persero) Tbk, segregated the assets and liabilities of the Transit Oriented Development (TOD) and Hotels Department to Group, through Deed of Spin Off No. 1, drawn before Notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

The Articles of Association of The Company have been amended several times, most recently by Deed No. 92 dated August 19, 2021 and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU-0045012.AH.01.02.Tahun 2021. One of condition is the change in the status of the Company from a closed limited liability company to an go public limited liability company and agreeing to change the name from PT Adhi Commuter Properti to PT Adhi Commuter Properti Tbk.

In accordance with article 3 of the Company's articles of association, the purpose and objective of the Company is to conduct business in the property and real estate and for such purposes and objectives such as:

- 1. Constructions of offices, apartments, landed house, etc;*
- 2. Trading related property and real estate;*
- 3. Property and real estate agency, building management and rental, etc.*

The Company's scope of business through December 31, 2021 are constructions of apartments, property and real estate trading, and hotel management.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 23 Mei 2018.

The Company started its commercial operations on May 23, 2018.

Kantor pusat Perusahaan berkedudukan di Jalan Pengantin Ali No. 88 Ciracas, Jakarta Timur Indonesia.

The Company's head office is located at Jalan Pengantin Ali No. 88 Ciracas, Jakarta East Indonesia.

PT Adhi Karya (Persero) Tbk adalah pemegang saham utama dari Grup.

PT Adhi Karya (Persero) Tbk is the majority shareholder of the Group.

Pemerintah Negara Republik Indonesia adalah induk terakhir dari Perusahaan.

Government of the Republic of Indonesia is the ultimate parent of the Company.

1.b. Entitas Anak

Pada laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan dan entitas anak secara keseluruhan dirujuk sebagai "Grup".

1.b. Subsidiary

In these consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries are collectively referred to as "the Group".

Perusahaan memiliki kepemilikan langsung lebih dari 50% saham pada entitas anak dan mempunyai kendali atas manajemen entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

The Company has 50% direct ownership interest in subsidiary and has control over the subsidiary as follows:

Entitas Anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicile	Aktivitas Bisnis Utama/ Main Business Activity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership 31 Desember 2021/ December 31, 2021 %	Tahun Operasi Komersil/ Start of Commercial Operation	Sebelum Eliminasi/ Before Elimination	
					Jumlah Aset/ Total Assets Rp	Jumlah Pendapatan/ Total Revenues Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor	Properti/Property	99.99	2019	231,993,403,617	--

Entitas Anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicile	Aktivitas Bisnis Utama/ Main Business Activity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership 31 Desember 2020/ December 31, 2020 %	Tahun Operasi Komersil/ Start of Commercial Operation	Sebelum Eliminasi/ Before Elimination	
					Jumlah Aset/ Total Assets Rp	Jumlah Pendapatan/ Total Revenues Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor	Properti/Property	99.99	2019	214,628,693,730	--

PT Mega Graha Citra Perkasa (MGCP)

MGCP didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 05 tanggal 14 April 2014, Rudy Putranom Syafarullah S.H., dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-03576.40.10.2014 Tahun 2014 tanggal 21 April 2014.

PT Mega Graha Citra Perkasa (MGCP)

MGCP was established under a Notarial Deed No. 05 dated April 14, 2014, Rudy Putranom Syafarullah S.H., and has been approved by the Minister of Justice and Human Rights of Republic of Indonesia through Decree No. AHU-03576.40.10.2014 Tahun 2014 dated April 21, 2014.

Selanjutnya akuisisi PT MGCP ke dalam Perusahaan dilakukan sesuai dengan akta Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn., No.114 tanggal 25 Oktober 2019.

Then acquisition of PT MGCP to The Company was based on the deed of Notary Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn., No. 114 dated October 25, 2019.

Sesuai dengan Akta Notaris No. 05 tanggal 3 Februari 2020, menyetujui pemindahan hak atas saham kepada Koperasi Jasa Sejahtera sebanyak 11 lembar saham atau sebesar Rp11.000.000.

In accordance with the Notary Deed No. 05 dated February 3, 2020, has been approved the transfer shares of 11 shares or an amount of Rp11,000,000 to the Koperasi Jasa Sejahtera.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

MGCP telah melakukan *launching* proyek apartemen pada bulan Agustus 2020. MGCP akan mulai melakukan pekerjaan konstruksi di saat penjualan telah mencapai target 30% dari total unit yang dijual yang direncanakan pada Triwulan I 2022.

MGCP has launched an apartment project in August 2020. MGCP will start carrying out construction work when sales have reached the target of 30% of the total units sold which are planned in the first Quarter of 2022.

1.c. Dewan Komisaris, Direksi, dan Manajemen Kunci

Susunan Direksi pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 81 tanggal 21 Juli 2020, dibuat dihadapan Notaris Rosida Rajagukguk Siregar S.H., di Jakarta adalah sebagai berikut:

1.c. Board of Commissioners, Directors and Key Management

The composition of Group's Directors as of December 31, 2021 is based on the Deed of Shareholder Resolution No. 81, dated July 21, 2020, drawn before Notary Rosida Rajagukguk Siregar S.H., in Jakarta are as follows:

	2021	2020	
Dewan Komisaris			Boards of Commissioners
Komisaris Utama	Pundjung Setya Brata	Pundjung Setya Brata	President Commissioner
Komisaris	Tjatur Waskito Putro	Tjatur Waskito Putro	Commissioner
Komisaris	A.A Gede Agung Dharmawan	A.A Gede Agung Dharmawan	Commissioner
Komisaris	--	Parwanto Noegroho	Commissioner
Komisaris Independen	Amrozi Hamidi	--	Independent Commissioner
Komisaris Independen	Muhammad Isnaini	--	Independent Commissioner
Direksi			Directors
Direktur Utama	Rizkan Firman	Rizkan Firman	President Director
Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, dan SDM	Mochamad Yusuf	Mochamad Yusuf	Director of Finance, Risk Management, and HR
Direktur Pemasaran	Indra Syahrizza Nasution	Indra Syahrizza Nasution	Director of Marketing
Direktur Pengelolaan Properti	Hanif Setyo Nugroho	Hanif Setyo Nugroho	Director of Property Management
Direktur Pengembangan Bisnis	Rozi Sparta	Rozi Sparta	Director of Business Development

Jumlah karyawan tetap Grup pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, masing-masing sebanyak 163 dan 174 orang (tidak diaudit).

The number of Group's permanent employees as of December 31, 2021 and 2020, are 163 and 174 people (unaudited).

Manajemen kunci meliputi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

Key management personnel includes Boards of Commissioners and Directors of the Company.

1.d. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan

Perusahaan telah menerbitkan obligasi dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp500.000.000.000 pada tahun 2021 dengan tanggal efektif 7 Mei 2021 berdasarkan surat efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan nomor surat No.S-62/D.04/2021. Pencatatan dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 21 Mei 2021 dengan nomor surat pencatatan No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

1.d. The Company's Bonds Public Offering

The Company has issued bonds amounting Rp500,000,000,000 in 2021 with an effective date on May 7, 2021 based on effective letter from Financial Services Authority (OJK) with registration letter No.S-62/D.04/2021. The listing was made on the Indonesian Stock Exchange on May 21, 2021 with registration letter No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

Terbagi atas 2 seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

Divided into 2 (two) series of bonds, with details as follows:

Obligasi/ Bonds	Jumlah/ Amount (Rp Juta/Million)	Tingkat Bunga/ Interest Rate	Agen Pemeringkat/ Rating Agency	Peringkat/ Rating	Tenor/ Tenor	Tanggal Penerbitan Issued Date	Tanggal Jatuh Tempo/ Due Date	Status/ Status
Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021								
Seri A	491,000	10.50%	PEFINDO	id BBB	367 hari/days	20 Mei 2021 May 20, 2021	27 Mei 2022 May 27, 2022	Belum Lunas/ Outstanding
Seri B	9,000	11.00%	PEFINDO	id BBB	3 tahun/year	20 Mei 2021 May 20, 2021	20 Mei 2024 May 20, 2024	Belum Lunas/ Outstanding

2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi yang Penting

2.a. Pernyataan Kepatuhan

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

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Laporan arus kas konsolidasian disajikan dengan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

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

2. Significant Accounting Policies

2.a. Statement of Compliance

The Group's consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) which issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK – IAI), and regulations in the Capital Market include Regulations of Financial Services Authority/Capital Market and Supervisory Board and Financial Institution (OJK/Bapepam-LK) No.VIII.G.7 regarding guidelines for the presentation of financial statements, decree of Chairman of Bapepam-LK No.KEP-347/BL/2012 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company.

2.b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

The consolidated statements of cash flows are presented using the direct method by classifying cash flows into operating, investing and financing activities.

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah, which is the functional currency of Group and its all subsidiaries. Each entity in the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

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

Berikut amendemen dan penyesuaian atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 22 (Amendemen 2019): Kombinasi bisnis tentang Definisi Bisnis;
- Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55, Amendemen PSAK 60, Amendemen PSAK 62 dan Amendemen PSAK 73 tentang Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2;
- PSAK 110 (Penyesuaian 2020): Akuntansi Sukuk;
- PSAK 111 (Penyesuaian 2020): Akuntansi Wa'd;
- PSAK 112: Akuntansi Wakaf;
- PSAK 1 (Penyesuaian Tahunan 2021): Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 13 (Penyesuaian Tahunan 2021): Properti Investasi;
- PSAK 48 (Penyesuaian Tahunan 2021): Penurunan Nilai Aset;
- PSAK 66 (Penyesuaian Tahunan 2021): Pengaturan Bersama; dan
- ISAK 16 (Penyesuaian Tahunan 2021): Perjanjian Konsesi Jasa.

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

Berikut adalah dampak atas implementasi dari perubahan standar-standar tersebut yang relevan terhadap laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anak.

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

Amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual;
- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Merugi - Biaya Memenuhi Kontrak;

2.c. New and Revised Statements and Interpretation of Financial Accounting Standards Effective in the Current Year

The following are amendment and improvements to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2021, with early adoption is permitted, are as follows:

- *PSAK 22 (Amendment 2019): Business Combinations regarding Definition of Business;*
- *Amendment PSAK 71, Amendment PSAK 55, Amendment PSAK 60, Amendment PSAK 62, and Amendment PSAK 73 regarding Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2;*
- *PSAK 110 (Improvement 2020): Accounting for Sukuk;*
- *PSAK 111 (Improvement 2020): Accounting for Wa'd; and*
- *PSAK 112: Accounting for Endowments;*
- *PSAK 1 (Annual Improvement 2021): Presentation of Financial Statements;*
- *PSAK 13 (Annual Improvement 2021): Investment Properties;*
- *PSAK 48 (Annual Improvement 2021): Impairment of Assets*
- *PSAK 66 (Annual Improvement 2021): Joint Arrangement; and*
- *ISAK 16 (Annual Improvement 2021): Service Concession Arrangements.*

The implementation of the above standards had no significant effect on the amounts reported for the current period or prior financial year.

The following are the impacts of the implementation of changes in these standards that are relevant to the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries.

2.d. New Accounting Standard and Interpretation of Standard which Has Issued but Not Yet Effective

Amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2022, with early adoption is permitted, are as follows:

- *Amendments PSAK 22: Business Combinations regarding Reference to Conceptual Frameworks;*
- *Amendments PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Onerous Contracts – Cost of Fulfilling the Contracts;*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan;
- PSAK 69 (Penyesuaian Tahunan 2020): Agrikultur;
- PSAK 71 (Penyesuaian Tahunan 2020): Instrumen Keuangan; dan
- PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020): Sewa.

Amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023, dengan penerapan ini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang;
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi; dan
- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tanggihan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal.

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

- PSAK 74: Kontrak Asuransi; dan
- Amendemen PSAK 74: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 – Informasi Komparatif.

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

2.e. Prinsip-prinsip Konsolidasi

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

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

- *Amendments PSAK 16: Property, Plant and Equipment regarding Proceeds before Intended Use;*
- *PSAK 69 (Annual Improvement 2020): Agriculture;*
- *PSAK 71 (Annual Improvement 2020): Financial Instruments; and*
- *PSAK 73 (Annual Improvement 2020): Leases.*

Amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2023, with early adoption is permitted, are as follows:

- *Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Disclosure of Accounting Policies;*
- *Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Classification of Liabilities as a Current or Non Current;*
- *Amendments PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors regarding Definition of Accounting Estimates; and*
- *Amendments PSAK 46: Income Tax regarding Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction.*

New standard and amendment to standard which effective for periods beginning on or after January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:

- *PSAK 74: Insurance Contract; and*
- *Amendments PSAK 74: Insurance Contract regarding Initial Application of PSAK 74 and PSAK 71 – Comparative Information.*

Until the date of the financial statements is authorized, the Group is still evaluating the potential impact of the adoption of new standards, amendments to standards and interpretations of these standards.

2.e. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements consist of the financial statements of the Group as described in Note 1b.

A subsidiary is an entity controlled by the Group, ie the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

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

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

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

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

current ability to direct the entity's relevant activities (power over the investee).

The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (ie substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

The Group's financial statements consist of the operating results, cash flows, assets and liabilities of Group and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries. Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.

The Group prepares consolidated financial statements using uniform accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flows relating to transactions between entities of the group are eliminated in full.

The Group attributed the profit or loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this results in the non-controlling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (ie transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusted the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognised directly in equity and attributed to the owners of the parent.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);
- c) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- d) Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian
- e) Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak;
- f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

2.f. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

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

If the Group loses control, the Group:

- a) *Derecognize the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- b) *Derecognize the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);*
- c) *Recognize the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- d) *Recognize any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;*
- e) *Reclassify to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAKs, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary;*
- f) *Recognize any resulting difference as a gain or loss attributable to the parent.*

2.f. Financial Instrument

Initial recognition and measurement

The Group recognizes a financial assets or a financial liabilities in the consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measures all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

i. Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

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

- (1) aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
- (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

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

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

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

Subsequent Measurement of Financial Assets

The Group' financial assets are classified into the following specified categories: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss.

i. Financial Assets Measured at Amortized Costs

Financial assets are measured at amortized costs if these conditions are met:

- (1) *The financial assets is held within a business model whose objective to hold the financial assets to collect contractual cash flows (held to collect); and*
- (2) *the contractual cash flows of the financial asset give rise to payments on specified dates that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.*

The financial asset is measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and the maturity amount, and any loss allowance.

Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit or loss when the asset is derecognized or reclassified.

Financial assets classified to amortized cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales should be insignificant in value or infrequent in nature.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

ii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")

Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (1) aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

iii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur *FVTOCI*.

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

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada *FVTOCI*, sehingga diukur pada *FVTPL*. Namun demikian, Grup dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

ii. Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI")

The financial assets are measured at FVTOCI if these conditions are met:

- (1) the objective of the Group's business model to hold the financial assets is to collect contractual cash flows and to sell the assets; and
- (2) the contractual cash flows of the financial asset give rise to payments on specified dates that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in other comprehensive income (OCI), except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment.

iii. Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL")

Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both for neither amortized costs nor FVTOCI.

After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or fair value through other comprehensive income FVTOCI. Hence, these are measured at fair value through profit or loss FVTPL. Nonetheless, the Group may irrevocably designated an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

dalam waktu dekat (*held for trading*) untuk diukur pada *FVTOCI*. Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

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

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

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

- a) Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau pengakuan

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

FVTOCI. This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.

Subsequent Measurement of Financial Liabilities

The Group shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortised cost, except for:

- a) Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.
- b) Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.
- c) Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a below-market interest rate. After initial recognition, an issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:
 - i) the amount of the loss allowance and
 - ii) the amount initially recognized is reduced by, where appropriate, the cumulative amount of the income recognized in accordance with the principles of PSAK 72.
- d) Contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination to which PSAK 22 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognised in profit or loss.

A Group may, at initial recognition, irrevocably designate a financial liability as measured at fair value through profit or loss when permitted by the standard or when doing so results in more relevant information, because either:

- a) It eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (sometimes referred to as "an accounting

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

(kadang disebut sebagai “accounting mismatch”) yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda beda; atau

- b) Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personil manajemen kunci Grup.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

mismatch”) that would otherwise arise from measuring assets or liabilities or recognizing the gains and losses on them on different bases; or

- b) A group of financial liabilities or financial assets and financial liabilities is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the Group is provided internally on that basis to the Group’s key management personnel.*

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

The Group derecognize a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when they transfer the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transfer nor retain substantially all the risks and rewards of ownership and continue to control the transferred asset, the Group recognize their retained interest in the asset and an associated liability for amounts they may have to pay. If the Group retain substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continue to recognize the financial asset and also recognize a collateralized borrowing for the proceeds received.

On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the assets carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity is reclassified to profit or loss.

On derecognition of a financial asset other than in its entirety (e.g., when the Group retain an option to repurchase part of a transferred asset), the Group allocate the previous carrying amount of the financial asset between the part they continue to recognize

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

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

Penurunan Nilai Aset Keuangan

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

Grup mengakui kerugian kredit ekspektasian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada FVTOCI, piutang sewa, aset kontrak atau komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan. Aset keuangan yang berupa investasi pada instrumen ekuitas tidak dilakukan penurunan nilai.

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

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kreditnya

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

under continuing involvement and the part they no longer recognize on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer. The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the sum of the consideration received for the part no longer recognized and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognized in other comprehensive income is recognized in profit or loss. A cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

The Group derecognizes a financial liability from its statement of financial position when, and only when, it is extinguished, is when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

Impairment of Financial Assets

Financial assets are assessed for indicators of impairment at the end of each reporting date. Financial assets are impaired where there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset and the estimated future cash flows of the investment have been affected.

The Group recognize expected credit loss for its financial assets measured at amortized costs and financial assets measured at FVTOCI, lease receivables, contract assets or loan commitments and financial guarantee contracts. Financial asset in form of investment in equity instrument is not impaired.

The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and contract assets without significant financing component.

The Group considers a financial asset to be in default when the counterparty is unlikely to pay its credit obligations to the Group in full.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

Penyisihan kerugian diakui sebagai pengurang jumlah tercatat aset keuangan kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada FVTOCI yang penyisihan kerugiannya diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Sedangkan jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pemulihan kerugian kredit) diakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai.

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

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

The maximum period considered when estimating expected credit loss is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

Impairment losses are recognized as a deduction in financial assets' carrying amount, except for financial assets measured at FVTOCI where its impairment is recognized in other comprehensive income. The expected credit loss (or recovery of credit loss) is recognized in profit or loss, as gains or losses of financial asset impairment.

The expected credit loss of financial instruments are conducted by a means which reflect:

- i. An unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;*
- ii. Time value of money; and*
- iii. Reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions.*

Financial assets may be considered to not having significant increase in credit risk since initial recognition if the financial assets have a low credit risk at the reporting date. Credit risk on financial instrument may be considered be low if there is a low risk of default, the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations. To determine whether a financial asset has a low credit risk, the Group may use internal credit risk rating or external assessment. For example, a financial asset with "investment grade" according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan.

Reklasifikasi

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

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka Grup menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. Grup tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discount estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or, when appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimate cash flows considering all contractual terms of the financial instrument, for example, prepayment, call and similar option, but shall not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or other discounts.

Income is recognized on an effective interest basis for financial instruments.

Reclassification

The Group reclassifies a financial asset if and only if the Group's business model objective for its financial assets changes so its previous model assessment would no longer apply.

If the Group reclassifies a financial asset, it is required to apply the reclassification prospectively from the reclassification date. Previously recognized gains, losses (including impairment gains or losses) or interest are not restated.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into fair value through profit or loss, then its fair value is measured at reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and its fair value is recognized in profit or loss. Otherwise, if the Group reclassifies its financial asset from FVTPL into amortized cost, then its fair value

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTOCI, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi. Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan sebaliknya, yaitu keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan direklasifikasi pada nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi. Akan tetapi keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dihapus dari ekuitas dan disesuaikan terhadap nilai wajar aset keuangan pada tanggal reklasifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklasifikasi aset keuangan diukur seperti halnya jika aset keuangan tersebut selalu diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Penyesuaian ini memengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak memengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklasifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran FVTPL menjadi kategori pengukuran FVTOCI, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Sama halnya, ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran FVTPL, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada tanggal reklasifikasi.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

at the date of reclassification becomes new gross carrying amount.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTOCI, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and fair value is recognized in other comprehensive income. Effective interest rate and expected credit loss measurement are not adjusted as a result of the reclassification. Otherwise, when the Group reclassifies its financial asset out of FVTOCI into amortized cost, the financial asset is reclassified by its fair value at the reclassification date. However, any cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are omitted from equity and adjusted to the financial asset's fair value at the date of reclassification. Consequently, at the reclassification date, the financial asset is measured the same way as if it were amortized cost. This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and hence it is not a reclassification adjustment. Effective interest rate and expected credit loss are no longer adjusted as a result of the reclassification.

When the Group reclassifies its financial asset out of FVTPL into FVTOCI, the financial asset is measured at its fair value. Similarly, when the Group reclassifies its financial asset out of the FVTOCI into FVTPL, the financial asset is measured at its fair value. Any gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified out of the equity to profit or loss as a reclassification adjustment at the date of reclassification.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**Saling Hapus Aset Keuangan dan
Liabilitas Keuangan**

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

Pengukuran Nilai Wajar

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

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengukuran dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

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

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

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

**Netting a Financial Asset and a Financial
Liability**

A financial asset and financial liability shall be offset when and only when, the Group currently has a legally enforceable right to net off the recognized amount; and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

Fair Value Measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:

- (i) *Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1);*
- (ii) *Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2);*
- (iii) *Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3).*

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.

Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognised by the Group at the end of the reporting period during which the change occurred.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

2.g. Kas dan Setara Kas

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

2.h. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka terdiri dari biaya usaha, biaya sewa, dan asuransi.

Untuk biaya usaha akan dibebankan secara proporsional dengan pendapatan yang diakui pada setiap periode.

2.i. Aset Hak-Guna dan Utang Sewa

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

- a. Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasian – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substansial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;
- b. Grup memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan
- c. Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Grup memiliki hak ini ketika hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan. Dalam kondisi tertentu di mana semua keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya, Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset tersebut jika:
 - Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset; atau
 - Grup mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan.

2.g. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks (demand deposits) and time deposits with maturity periods of three months or less at the time of placement that are not used as collateral or are not restricted.

2.h. Prepaid Expenses

Prepaid expenses consist of operating expenses, rental fees, and insurance.

For operational costs will be charged in proportion to the revenue recognized in each period.

2.i. Right-of-Use Assets and Lease Liabilities

At inception of a contract, the Group assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group assesses whether:

- a. The contract involves the use of an identified asset – this may be specified explicitly or implicitly and should be physically distinct or represent substantially all of the capacity of a physically distinct asset. If the supplier has the substantive substitution right, then the asset is not identified;
- b. The Group has the right to obtain substantially all of the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and
- c. The Group has the right to direct the use of the identified asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are most relevant to changing how and for what purpose the asset is used. In certain circumstances where all the decisions about how and for what purpose the asset is used are predetermined, the Group has the right to direct the use of the asset if either:
 - The Group has the right to operate the asset; or
 - The Group designed the asset in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

Pada tanggal insepasi atau pada saat penilaian kembali suatu kontrak yang mengandung suatu komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam indeks utang sewa meliputi: pembayaran sewa tetap, sewa variabel yang bergantung pada indeks, jumlah yang akan dibayarkan dalam jaminan nilai residu dan harga eksekusi opsi beli, opsi perpanjangan atau penalti penghentian jika Perseroan cukup pasti akan mengeksekusi opsi tersebut.

Grup mengakui aset hak-guna dan utang sewa pada tanggal dimulainya sewa. Aset hak-guna awalnya diukur pada biaya perolehan, yang terdiri dari jumlah pengukuran awal dari utang sewa disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan, dan estimasi biaya untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar atau tempat di mana aset berada, dikurangi insentif sewa yang diterima.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan penyewa akan mengeksekusi opsi beli, maka penyewa menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Periode penyusutan untuk aset hak-guna dengan opsi beli yang dieksekusi tersebut mengacu pada ketentuan masa manfaat aset tetap (Catatan 2.1).

Utang sewa awalnya diukur pada nilai kini atas pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau, jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, digunakan suku bunga pinjaman inkremental Grup. Umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai suku bunga diskonto.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

At inception date or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Group and its subsidiaries allocates consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following: fixed payments, variable lease payments that depend on an index, amounts expected to be payable under a residual value guarantee and the exercise price under a purchase option, optional renewal period or penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.

The Group recognizes a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payments made at or before the commencement date, plus any initial direct costs incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset or the site on which it is located, less any lease incentives received.

If the lease transfers the ownership of the underlying asset at the end of the lease term, then the asset will be depreciated from the beginning of the lease term to the end of the underlying asset's useful life. The depreciation periods for the right-of-use assets with buy options executed should refer to the policy for the property, plant and equipment (Note 2.1).

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not yet paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, the Group incremental borrowing rate. Generally, The Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

Setelah pengakuan awal utang sewa diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Utang sewa diukur kembali ketika ada perubahan pembayaran sewa masa depan yang timbul dari perubahan indeks atau suku bunga, jika ada perubahan estimasi Grup atas jumlah yang diperkirakan akan dibayar dalam jaminan nilai residual, atau jika Grup mengubah penilaiannya apakah akan mengeksekusi opsi beli, perpanjangan atau penghentian.

Ketika utang sewa diukur kembali dengan cara ini, penyesuaian terkait dilakukan terhadap jumlah tercatat aset hak-guna, atau dicatat dalam laba rugi jika jumlah tercatat aset hak-guna telah berkurang menjadi nol.

Grup menerapkan pengecualian untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah berdasarkan sewa-per-sewa.

Selanjutnya, pembayaran atas kontrak yang termasuk ke dalam pengecualian, yakni pembayaran atas sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah diakui pada metode garis lurus dan dibebankan pada laba rugi. Pembayaran sewa terkait dengan sewa yang dikecualikan tersebut diakui sebagai beban dengan menggunakan metode garis lurus selama masa sewa.

Sewa jangka pendek adalah sewa dengan masa sewa kurang dari atau sama dengan 12 bulan. Sewa aset bernilai rendah adalah sewa untuk perlengkapan umum seperti komputer, laptop, telepon genggam, dan perlengkapan kantor lainnya, serta aset lain yang harga barunya tidak lebih dari plafon nilai rendah yang ditetapkan oleh Grup.

**2.j. Persediaan
Persediaan Hotel**

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih. Harga perolehan ditentukan dengan menggunakan metode pertama-masuk, pertama keluar ("FIFO"). Harga perolehan barang jadi dan pekerjaan dalam proses terdiri dari bahan baku, tenaga kerja langsung, biaya langsung lainnya dan biaya overhead produksi (berdasarkan kapasitas normal operasi). Persediaan tidak mencakup biaya pinjaman.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

After the initial acquisition of a lease liability is measured at amortized cost using the effective interest method. It is remeasured when there is a change in future lease payments arising from a change in an index or rate, if there is a change in the Group estimate of the amount expected to be payable under a residual value guarantee, or if the Group changes its assessment of whether it will exercise a purchase, extension or termination option.

When the lease liability is remeasured in this way, a corresponding adjustment is made to the carrying amount of the right-of-use assets, or is recorded in profit or loss if the carrying amount of the right-of-use asset has been reduced to zero.

The Group apply the exemption for low-value assets on a lease-by-lease basis and for all other leases of low value asset.

Furthermore, payments associated with contracts included in the exception, which are payments associated with all short-term leases and certain leases of all low-value assets are recognized on a straight-line basis as an expense in profit or loss. The lease payments associated with those leases will be recognized as an expense on a straight-line basis over the lease term.

Short-term leases are leases with a lease term of 12 months or less. Low-value assets are those of general equipments which comprise of computers, tablets, mobile phones and small items of office supplies, and other assets which have value less than the maximum amount of low value set in The Group's policy.

**2.j. Inventories
Hotel's Inventories**

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined using the first in, first-out ("FIFO") method. The cost of finished goods and work in progress comprises raw materials, direct labor, other direct costs and related production overheads (based on normal operating capacity). It excludes borrowing costs.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

Nilai realisasi bersih adalah estimasi harga penjualan dalam kegiatan usaha biasa, dikurangi beban penjualan bervariasi.

Persediaan 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.

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

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

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

Harga perolehan aset real estat adalah harga beli tanah ditambah dengan biaya-biaya lain yang memenuhi kriteria kapitalisasi sebagai berikut:

1. Biaya pra perolehan tanah
2. Biaya perolehan tanah
3. Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek
4. Biaya yang dapat diatribusikan pada aktifitas pengembangan real estat dan properti
5. Biaya pinjaman

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less applicable variable selling expenses.

Real Estate Assets

Real estate assets, mainly consisted of land, building unit ready for sale and building unit under construction, are carried at the lower of cost and net realizable value. The cost is determined using the average method. Expenditures include land development and improvement cost. Acquisition costs for building units are comprised of actual construction costs.

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

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

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

The cost of real estate asset is the purchase price of land added other costs that adequate the capitalization criteria as follows:

1. *Pre-acquisition cost of land*
2. *Cost of land*
3. *Costs that are directly related to the project*
4. *Costs that are attributable to real estate and property development activities*
5. *Borrowing cost*

Costs capitalized to real estate assets development projects are allocated to each property unit by a special identification method.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

Pengukuran dengan menggunakan metode identifikasi khusus disesuaikan dengan tipe tanah dan bangunan, dan lokasi.

Grup tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek, atas perbedaan yang terjadi, Grup melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba dan rugi berjalan.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

2.k. Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai Operasi Bersama.

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

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

Measurements using a special identification method are adapted to the type of land and building, and location.

The Group continues to accumulate costs for development projects even though the actual future value is lower than the carrying value of the project, due to differences that occur, the Group performs the allowance periodically. The amount of allowance will reduce the carrying amount of the project and is charged to current profit or loss.

A review of the estimated and allocation of costs is carried out at the end of each reporting period until the project is substantially, if there is a fundamental change the Group will revise and reallocate costs.

2.k. Joint Arrangement

Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e. the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

The Group classifies joint arrangement as Joint Operation.

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

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

- (a) Its assets, including its share of any assets held jointly;*
- (b) Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;*
- (c) Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;*
- (d) Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and*
- (e) Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

2.1. Aset Tetap

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

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

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

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

	<u>Tahun/Years</u>	
Peralatan Kantor	4	Office equipments

Bangunan dalam penyelesaian disajikan sebagai bagian dalam aset tetap dan dinyatakan sebesar biaya perolehan. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan pembangunan aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam penyelesaian. Akumulasi biaya perolehan yang akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan atau siap digunakan dan disusutkan sejak beroperasi.

Pada akhir tahun buku pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis aset, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan

2.1. Property and Equipment

Property and Equipment are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any cost directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

When applicable, the cost may also comprises the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located, the obligation for which an entity incurs either when the item is acquired or as a consequence of having used the item during a particular period for purposes other than to produce inventories during that period.

After initial recognition, property and equipment are carried at its cost less any accumulated depreciation, and any accumulated impairment losses.

Depreciation of property and equipment starts when its available for use and its computed by using straight-line method based on the estimated useful lives of assets as follows:

Construction in progress are presented as part of fixed assets and stated at cost. All costs, including borrowing costs, incurred in connection with the construction of assets are capitalized as part of the cost of property and equipment in progress. The accumulated cost will be reclassified to the appropriate fixed assets account when the asset is completed or ready for use and depreciated since the operation.

At the end of reporting year, the Group periodically reviews the useful life of the assets, asset's residual value, depreciation method and the remaining usage expectation based on technical conditions.

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan nilai tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

2.m. Aset Takberwujud

Aset takberwujud diukur sebesar nilai perolehan pada pengakuan awal. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat pada biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai. Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas.

Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas. Aset takberwujud diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat lima tahun.

Aset takberwujud dihentikan pengakuannya jika dilepas. Ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya.

2.n. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

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

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. 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:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

or disposal. Any gain or loss arising from derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to the statements of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.

2.m. Intangible Asset

Intangible asset is measured on initial recognition at cost. After initial recognition, intangible asset is carried at cost less any accumulated amortization and any accumulated impairment loss. The useful life of intangible asset is assessed to be either finite or indefinite.

The useful life of intangible asset is assessed to be either finite or indefinite. Intangible assets are amortized by using straight line method based on estimated useful lives of five years.

Intangible assets are derecognized if they are disposed of. When no future economic benefits are expected from their use or disposal.

2.n. Related Parties Transaction's

A related party is a person or an entity that is related to the reporting entity:

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

- iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
- iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
- v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a); atau
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas);
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

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

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

2.o. Kombinasi Bisnis

Kombinasi bisnis adalah suatu transaksi atau peristiwa lain dimana pihak pengakuisisi memperoleh pengendalian atas satu atau lebih bisnis. Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar seluruh aset yang dialihkan oleh Grup pada tanggal akuisisi, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi, dan

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

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

Government-related entity can be an entity which controlled or significantly influenced by the Ministry of Finance or Local Government that representing as the shareholders of the entity or an entity controlled by the Government of Republic of Indonesia, represented by the SOE's Ministry as a shareholder's representative.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant Notes.

2.o. Business Combination

Business combination is a transaction or other events in which an acquirer obtains control of one or more businesses. Business combination is accounted for by applying the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is computed as the sum of the fair value of the assets transferred by the Group at acquisition date, liabilities recognized by the Group to former owners of the acquiree, and the equity

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui sebagai beban pada periode saat biaya tersebut terjadi dan jasa diterima.

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

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

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugiannya, jika ada, diakui dalam laba rugi. Apabila dalam periode sebelumnya, perubahan nilai wajar yang berasal dari kepentingan ekuitasnya sebelum tanggal akuisisi telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain, jumlah tersebut diakui dengan dasar yang sama sebagaimana dipersyaratkan jika Grup telah melepas secara langsung kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya.

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

Pada tanggal akuisisi, Grup mengakui goodwill yang diukur sebagai selisih lebih antara (a) nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan non-pengendali, dan jika kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki Grup atas pihak yang diakuisisi; dan (b) selisih jumlah dari aset

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized as expenses in the period in which the costs are incurred and the services are rendered.

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at the fair value except for certain assets and liabilities that are measured in accordance with the relevant SAK.

Components of non-controlling interests of the acquiree are measured either at fair value or according to proportional share of the equity instruments in the recognized amounts of the acquiree's identifiable net assets.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured at its fair value at the acquisition date and the resulting gain or loss, if there is any, is recognized in profit or loss. If in prior periods, changes in fair value of its equity interest in the acquiree prior to the acquisition date had been recognized in other comprehensive income, that amount shall be recognized with the same basis as would be required had the Group disposed of the previously held equity interest directly.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. During the measurement period, the Group shall retrospectively adjust those provisional amounts and recognize additional assets or liabilities, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have resulted in the recognition of those assets and liabilities as of that date.

At acquisition date, the Group recognizes goodwill which is measured as the excess of (a) the aggregate of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interest, and in a business combination achieved in stages, the acquisition-date fair value of the Group's previously held equity interest in the acquiree; and (b) the net of the acquisition-date amounts of the identifiable

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi. Jika imbalan tersebut kurang dari nilai wajar aset neto pihak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laporan laba rugi sebagai keuntungan dari akuisisi setelah sebelumnya manajemen menilai kembali apakah telah mengidentifikasi dengan tepat seluruh aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih serta mengakui setiap aset atau liabilitas tambahan yang dapat diidentifikasi dalam penelaahan tersebut.

Setelah pengakuan awal, goodwill diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, goodwill yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas dari Grup yang diperkirakan akan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditempatkan dalam Unit Penghasil Kas tersebut.

Jika goodwill telah dialokasikan pada suatu Unit Penghasil Kas dan operasi tertentu atas Unit Penghasil Kas tersebut dilepaskan, maka goodwill yang terkait dengan operasi yang dilepaskan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. Goodwill yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan porsi Unit Penghasil Kas yang ditahan.

Goodwill awalnya diukur pada harga perolehan, yang merupakan selisih lebih dari nilai agregat imbalan yang dialihkan dan nilai yang diakui oleh kepentingan non-pengendali dan nilai kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya, atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika nilai wajar dari jumlah neto aset yang diakuisisi melebihi nilai agregat imbalan yang dialihkan, Grup menilai kembali apakah semua aset yang diakuisisi dan liabilitas yang diambil alih sudah diidentifikasi dengan benar dan memeriksa prosedur yang digunakan untuk mengukur nilai yang harus diakui pada tanggal akuisisi. Jika hasil penilaian kembali tersebut masih menghasilkan selisih lebih atas nilai wajar dari aset neto diakuisisi atas nilai agregat imbalan yang dialihkan, maka keuntungan diakui pada laba rugi.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the acquiree, the difference is recognized in profit or loss as gain on bargain purchase after previously the management reassesses whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed and recognize any additional assets or liabilities that are identified in that review.

Subsequent to initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purposes of impairment testing, goodwill acquired in a business combination, from the acquisition date, is allocated to each of the Group's Cash Generating Units that is expected to benefit from the synergies of business combinations, regardless of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those Cash Generating Units.

If goodwill was allocated to a Cash Generating Unit and certain operations on the Cash Generating Unit are disposed, the goodwill associated with the disposed operation is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or losses on disposal. The disposed goodwill is measured on the basis of relative values of the disposed operation and the portion of the Cash Generating Units retained.

Goodwill is initially measured at historical cost, the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for non-controlling interests, and any previous interest held, over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If the fair value of net assets acquired is in excess of the aggregate consideration transferred, the Group reassesses whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed, and reviews the procedures used to measure the amounts to be recognized at the acquisition date. If the reassessment still results in an excess of the fair value of net assets acquired over the aggregate consideration transferred, then the gain is recognized in profit or loss.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

Saat penentuan imbalan dari kombinasi bisnis termasuk imbalan kontinjensi, imbalan kontinjensi ini diukur pada nilai wajar saat tanggal akuisisi. Imbalan kontinjensi diklasifikasikan sebagai ekuitas atau liabilitas keuangan. Jumlah yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan selanjutnya diukur kembali pada nilai wajar dimana perubahan pada nilai wajar tersebut diakui dalam laba rugi atau ketika penyesuaian dicatat diluar periode pengukuran. Perubahan pada nilai wajar imbalan kontinjensi yang memenuhi persyaratan sebagai penyesuaian periode pengukuran, disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap goodwill. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang timbul dari informasi tambahan yang didapat selama periode pengukuran, yang tidak boleh melebihi satu tahun dari tanggal akuisisi, tentang fakta dan kondisi yang ada pada saat tanggal akuisisi.

2.p. Biaya Emisi Obligasi

Obligasi yang diterbitkan dikelompokkan dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi (Catatan 29), sehingga biaya emisi obligasi langsung dikurangkan dari hasil emisi dalam rangka memperlihatkan hasil emisi neto obligasi tersebut (Catatan 20).

Selisih antara hasil emisi neto dengan nilai nominal merupakan diskonto atau premium yang diamortisasi selama jangka waktu obligasi tersebut dengan metode suku bunga efektif.

2.q. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dengan melakukan analisis transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak;
 - Kelompok Usaha dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial; dan

When the determination of consideration from a business combination includes contingent consideration, it is measured at its fair value on acquisition date. Contingent consideration is classified either as equity or a financial liability. Amounts classified as a financial liability are subsequently remeasured to fair value with changes in fair value recognized in profit or loss when adjustments are recorded outside the measurement period. Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments made against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the measurement period, which cannot exceed one year from the acquisition date, about facts and circumstances that existed at the acquisition date.

2.p. Bond Issuance Costs

Issued bonds by Company are in the category of financial liabilities, which are measured by amortized cost (Note 29), therefore the direct bond issuance costs were deducted from the issuance proceeds in order to show the net proceeds of the bonds (Note 20).

The difference between the net proceeds and the nominal value represents a discount or premium amortized over the term of such bonds with an effective interest rate method.

2.q. Revenues and Expenses Recognition

The Group recognizes revenues in accordance with PSAK 72, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

1. *Identify contracts with customers, whereby the Group records contracts with customers only if the following criterias are met:*
 - *The contract has been agreed by the parties involved in the contract;*
 - *The Group can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred; and*
 - *The contract has commercial substance; and*

- Kemungkinan besar Kelompok Usaha akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan;
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
 3. Menentukan harga transaksi;
 4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan
 5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Kriteria spesifik berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui:

Real Estat

Metode yang digunakan Grup untuk mengakui pendapatan dari penjualan real estat dilakukan pada titik tertentu, yaitu pada saat terjadi penyerahan aset kepada pembeli (*at a point in time*).

Pendapatan dan Beban Bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok simpanan dan tingkat bunga yang sesuai.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

2.r. Pinjaman

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi; selisih antara penerimaan (dikurangi biaya transaksi) dan nilai pelunasan dicatat pada laporan laba rugi selama periode pinjaman dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Sepanjang tidak terdapat bukti bahwa besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik, biaya memperoleh pinjaman dikapitalisasi sebagai pembayaran di muka untuk jasa likuiditas dan diamortisasi selama periode fasilitas yang terkait.

Biaya pinjaman akan dihentikan pengakuannya dari laporan posisi keuangan ketika kewajiban yang tertulis pada kontrak dibatalkan, atau sudah tidak berlaku. Selisih antara nilai tercatat dari liabilitas keuangan yang sudah berakhir atau dialihkan ke pihak lain, dan imbalan yang dibayarkan, termasuk aset non kas yang dialihkan atau liabilitas yang ditanggung, dilalui dalam laba rugi sebagai pendapatan lain-lain atau biaya keuangan.

- *It is probable that the Group will receive benefits for the goods transferred;*
2. *Identify the performance obligations in the contract;*
 3. *Determine the transaction price;*
 4. *Allocate the transaction price to each performance obligation; and*
 5. *Recognize revenue when performance obligation is satisfied (at a point in time or over time).*

The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognized:

Real Estate

Method used by the Group to recognize the revenue from the sales of real estate is performed at certain point, that is at the time of handover of asset to buyer (at a point in time).

Interest Income and Expenses

Interest income is recognized on time basis, by reference to the principal amount of deposits and interest rates accordingly.

Expenses are recognized as incurred on an accrual basis.

2.r. Borrowing

Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Borrowings are subsequently carried at amortised cost; any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in the profit or loss over the period of the borrowings using the effective interest method.

To the extent that there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the fee is capitalised as a pre-payment for liquidity services and amortised over the period of the facility to which it relates.

Borrowings are removed from the statement of financial position when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled or expired. The difference between the carrying amount of a financial liability that has been extinguished or transferred to another party and the consideration paid, including any non-cash assets transferred or liabilities assumed, is recognised in profit or loss as other income or finance costs.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

2.s. Biaya Pinjaman

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

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

Biaya bunga dan biaya pinjaman lainnya, seperti biaya diskonto pinjaman baik yang secara langsung atau tidak langsung digunakan untuk pendanaan konstruksi aset kualifikasian, dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai dikonstruksi. Untuk biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung pada aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dari biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode berjalan, dikurangi penghasilan yang diperoleh dari investasi sementara atas dana hasil pinjaman tersebut.

Untuk pinjaman yang tidak dapat diatribusikan secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dikeluarkan untuk memperoleh aset kualifikasian. Tingkat kapitalisasi dihitung berdasarkan rata-rata tertimbang biaya pinjaman yang dibagi dengan jumlah pinjaman yang tersedia selama periode, selain pinjaman yang secara spesifik diambil untuk tujuan memperoleh suatu aset kualifikasian.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

2.s. Borrowing Cost

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, are capitalized as part of the cost of that asset. Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expense, finance charges in respect of finance leases, or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred.

Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are complete.

Interest and other borrowing costs, such as discount fees on loans either directly or indirectly used in financing the construction of a qualifying asset, are capitalised up to the date when construction is complete. For borrowings that are directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalised is determined as the actual borrowing cost incurred during the period, less any income earned on the temporary investment of such borrowings.

For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalised is determined by applying a capitalisation rate to the amount expended on the qualifying assets. The capitalisation rate is the weighted average of the total borrowing costs applicable to the total borrowings outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

2.t. Pajak Penghasilan

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

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

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

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

- a) pengakuan awal goodwill; atau
- b) pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

2.t. Income Taxes

Tax expense is the aggregate amount included in the determination of profit or loss for the period in respect of current tax and deferred tax. Current tax and deferred tax is recognized in profit or loss, except for income tax arising from transactions or events that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.

Current tax for current and prior periods shall, to the extent unpaid, be recognised as a liability. If the amount already paid in respect of current and prior periods exceeds the amount due for those periods, the excess shall be recognised as an asset. Current tax liabilities (assets) for the current and prior periods shall be measured at the amount expected to be paid to (recovered from) the taxation authorities, using the tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous periods is recognized as an asset. Deferred tax asset is recognized for the carry forward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

A deferred tax liability shall be recognised for all taxable temporary differences, except to the extent that the deferred tax liability arises from:

- a) the initial recognition of goodwill; or*
- b) the initial recognition of an asset or liability in a transaction which is not a business combination and at the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).*

A deferred tax asset shall be recognised for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilised, unless

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

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

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

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and at the time of the transaction affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period. The measurement of deferred tax liabilities and deferred tax assets shall reflect the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

The carrying amount of a deferred tax asset reviewed at the end of each reporting period. Group shall reduce the carrying amount of a deferred tax asset to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilised. Any such reduction shall be reversed to the extent that it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.

Group offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:

- a) *Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and*
- b) *The deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either:*
 - i. *the same taxable entity; or*
 - ii. *different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.*

Pajak Final

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui saat surat ketetapan pajak diterima atau jika mengajukan keberatan dan banding, pada saat keputusan atas keberatan dan banding tersebut telah ditetapkan.

Pajak penghasilan atas sewa dihitung berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 5 tahun 2002 tanggal 23 Maret 2002 dan KMK-120/KMK.03/2002 tentang pajak penghasilan final atas penyewaan tanah dan/atau bangunan.

2.u. Segmen Operasi

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

3. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Penting

Grup membuat estimasi dan asumsi mengenai masa depan. Estimasi dan pertimbangan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan terus dievaluasi berdasarkan pengalaman historis dan faktor lainnya, termasuk ekspektasi dari peristiwa masa depan yang diyakini wajar.

Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik manajemen atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang timbul mungkin berbeda dengan jumlah yang diestimasi semula. Asumsi dan pertimbangan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas diungkapkan di bawah ini.

Final Tax

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if filing an objection and appeal, when the decision of the objection and appeal is determined.

The income tax on rental revenues is calculated based on Government Regulation (GR) No. 5 year 2002 dated March 23, 2002 and KMK-120/KMK.0312002 regarding final income tax on rental of land and/or building.

2.u. Operating Segment

Group presented operating segments based on the financial information used by the chief operating decision maker in assessing the performance of segments and in the allocation of resources. The segments are based on the activities of each of the operating legal entities within the Group.

An operating segment is a component of the entity:

- a. that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);
- b. whose operating results are regularly reviewed by chief operating decision maker to make decisions about resources to be allocated to the segment and assesses its performance; and
- c. for which separate financial information is available.

3. Source of Estimation Uncertainty and Critical Accounting Judgements

The Group makes estimates and assumptions regarding the future. Estimates and considerations used in the preparation of financial statements continue to be evaluated based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed reasonable.

Although these estimates are based on management's best knowledge of current events and actions, actual results may differ from those estimates. Assumptions and considerations have a significant effect on the carrying amount of assets and liabilities disclosed in below.

Rugi Penurunan Nilai pada Aset Keuangan yang diukur pada Biaya Perolehan yang Diamortisasi

Grup menilai penurunan nilai pada aset keuangan dengan biaya perolehan yang diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen harus mempertimbangkan informasi yang wajar dan didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan. Perusahaan menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan cadangan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Nilai tercatat aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diungkapkan dalam Catatan 5, 6, dan 11.

Penentuan dan Klasifikasi Pengendalian Bersama

Grup menggunakan pertimbangan ketika menilai apakah pengaturan bersama merupakan operasi bersama atau ventura bersama yang relevan. Grup menentukan aktivitas untuk pengendalian bersama yang terkait dengan pengaturan bersama yang relevan dalam keputusan, operasi dan modal.

Pertimbangan diperlukan dalam melakukan klasifikasi operasi bersama/ventura bersama. Pengklasifikasian pengendalian bersama membutuhkan Grup untuk menentukan hak dan kewajiban timbul dari pengendalian bersama ini. Khususnya untuk kelompok mempertimbangkan:

- Struktur dari pengendalian bersama - apakah terbentuk melalui kendaraan terpisah.
- Ketika pengaturan bersama dibentuk melalui bentuk terpisah:
 1. Bentuk hukum dan badan terpisah.
 2. Persyaratan pengaturan kontraktual.
 3. Fakta dan keadaan lain, jika relevan.

Penilaian ini biasanya membutuhkan pertimbangan yang signifikan, dan kesimpulan yang berbeda untuk pengendalian bersama dan juga apakah

Impairment Loss on Financial Asset measured at Amortized Cost

The Group assess their financial assets measured at amortized cost for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in profit or loss, management makes a judgement as to whether there is reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions. The Company applies simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade receivables. The carrying amount of financial assets classified as amortized cost are disclosed in Notes 5, 6, and 11.

Determination and Classification of a Joint Arrangement

The Group uses judgment to determine whether joint arrangement is a joint operation or joint venture. The Group determine activities for joint control related to the joint arrangement that relevant in decisions, operations and capital.

Judgement is also required to classify a joint arrangement. Classifying the arrangement requires the Group to assess their rights and obligations arising from the arrangement. Specifically, the Group considers:

- *The structure of the joint arrangement - whether it is structured through a separate vehicle.*
- *When the arrangement is structured through a separate vehicle, the Group also:*
 1. *The legal form of the separate vehicle.*
 2. *The terms of the contractual arrangement.*
 3. *Other facts and circumstances (when relevant).*

This assessment often requires significant judgment, and a different conclusion on joint control and also whether the arrangement is a joint operation or a joint

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

operasi bersama atau ventura bersama bisa membuat dampak yang material terhadap perlakuan akuntansi untuk setiap penilaian.

venture, may materially impact the accounting treatment for each assessment.

4. Kas dan Setara Kas

4. Cash and Cash Equivalents

	<u>2021</u> Rp	<u>2020</u> Rp	
Kas	2,842,933,797	3,058,859,801	Cash on Hand
Bank			Cash in Banks
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	17,064,247,337	2,733,063,505	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	13,102,865,535	17,492,975,800	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	10,373,533,023	6,794,726,904	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia	4,335,987,641	480,048,675	PT Bank Syariah Indonesia
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2,636,777,316	849,358,275	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Sub Jumlah	<u>47,513,410,852</u>	<u>28,350,173,159</u>	SubTotal
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Bank Central Asia Tbk	4,783,660,410	1,650,511,166	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3,770,849,742	5,035,427,457	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Danamon Indonesia Tbk	853,311,686	--	PT Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	406,181,319	139,134,695	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank Mega Syariah	57,725,521	6,454,751,401	PT Bank Mega Syariah
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	44,708,684	1,603,633	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	7,655,105	8,415,423	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
Sub Jumlah	<u>9,924,092,467</u>	<u>13,289,843,775</u>	Sub Total
Jumlah Bank	<u>57,437,503,319</u>	<u>41,640,016,934</u>	Total Cash in Banks
Deposito Berjangka			Time Deposits
Pihak Berelasi			Related Party
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	250,000,000	--	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah	<u>60,530,437,116</u>	<u>44,698,876,735</u>	Total
Tingkat suku bunga deposito berjangka per Tahun (%)	2.75%	--	Time deposit interest rate
Jangka Waktu	1 Bulan/ Month ARO	--	Maturity Period

5. Piutang Usaha

5. Accounts Receivable

	<u>2021</u> Rp	<u>2020</u> Rp	
Piutang Usaha	42,793,595,654	43,351,895,381	Accounts Receivable
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	<u>(1,096,787,226)</u>	<u>(1,026,560,453)</u>	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Neto	<u>41,696,808,428</u>	<u>42,325,334,928</u>	Net

Piutang berdasarkan pelanggan sebagai *Accounts receivable by customers are as berikut:* *follow:*

	<u>2021</u> Rp	<u>2020</u> Rp	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1,979,369,359	231,491,048	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp50 Juta)	<u>--</u>	<u>127,543,075</u>	Others (Each below Rp50 Million)
Sub Jumlah	1,979,369,359	359,034,123	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	<u>(8,321,462)</u>	<u>(771,637)</u>	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Sub Jumlah Pihak Berelasi - Neto	<u>1,971,047,897</u>	<u>358,262,486</u>	Sub Total Related Parties - Net

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

	2021 Rp	2020 Rp	
Pihak Ketiga			Third Parties
Perorangan (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	--	1,486,508,270	Individuals (Each below Rp1 Billion)
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp500 Juta)	1,902,149,039	1,619,143,341	Others (Each below Rp500 Million)
Sub Jumlah	1,902,149,039	3,105,651,611	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(17,758,369)	(11,887,721)	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Sub Jumlah Pihak Ketiga - Neto	1,884,390,670	3,093,763,890	Sub Total Third Parties - Net
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (Gateway Park)	38,912,077,256	39,887,209,647	JO ACP - UJP (Gateway Park)
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(1,070,707,395)	(1,013,901,095)	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Sub Jumlah Operasi Bersama - Neto	37,841,369,861	38,873,308,552	Sub Total Joint Operation - Net
Neto	41,696,808,428	42,325,334,928	Net

Piutang usaha berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

Aging of accounts receivables are as follows:

	2021 Rp	2020 Rp	
Belum Jatuh Tempo	1,902,149,039	3,464,685,734	Not Yet Due
Telah Jatuh Tempo			Past Due
Sampai dengan 12 bulan	27,279,349,997	25,761,411,264	Up to 12 months
Lebih dari 12 bulan			More than 12 months
Sampai dengan 24 bulan	--	--	to 24 months
Lebih dari 24 bulan			More than 24 months
Sampai dengan 36 Bulan	13,612,096,618	14,125,798,383	to 36 months
Jumlah	42,793,595,654	43,351,895,381	Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(1,096,787,226)	(1,026,560,453)	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Neto	41,696,808,428	42,325,334,928	Net

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut:

The movements of allowance for expected credit losses of trade receivable are as follows:

	2021 Rp	2020 Rp	
Saldo Awal Tahun	1,026,560,453	--	Beginning Balance of the Year
Dampak Penerapan Awal PSAK 71	--	464,670,751	Impact of Initial Implementation of PSAK 71
Penambahan di Tahun Berjalan	547,556,882	561,889,702	Additional in Current Year
Pemulihan di Tahun Berjalan	(477,330,109)	--	Recovery in Current Year
Saldo Akhir Tahun	1,096,787,226	1,026,560,453	Ending Balance of the Year

Sebagian piutang tersebut dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 21).

Several receivables are used as collateral of loan obtained from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 21).

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian di masa depan dan tidak tertagihnya piutang.

Management believes that the allowance for expected credit losses from accounts receivable was adequate to cover possible losses on uncollectible of receivables in the future.

6. Pendapatan Diakui di Muka

6. Accrued Revenues

	2021 Rp	2020 Rp	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	126,601,326,018	210,747,791,249	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	<u>(1,121,646,577)</u>	<u>(702,492,637)</u>	Less: Allowance for Expected Credit Loss
Sub Jumlah Pihak Berelasi - Neto	<u>125,479,679,441</u>	<u>210,045,298,612</u>	Sub Total Related Parties - Net
Pihak Ketiga			Third Parties
Perorangan	76,527,701,730	9,763,350,325	Individuals
Badan Usaha	148,357,636	--	Business Entity
Sub Jumlah	76,676,059,366	9,763,350,325	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	<u>(637,825,670)</u>	<u>(23,403,177)</u>	Less: Allowance for Expected Credit Loss
Sub Jumlah Pihak Ketiga - Neto	<u>76,038,233,696</u>	<u>9,739,947,148</u>	Sub Total Third Parties - Net
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (Gateway Park)	9,404,090,374	9,130,415,544	JO ACP - UJP (Gateway Park)
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	<u>(450,132,546)</u>	<u>(1,098,475,260)</u>	Less: Allowance for Expected Credit Loss
Sub Jumlah Operasi Bersama - Neto	<u>8,953,957,828</u>	<u>8,031,940,284</u>	Sub Total Joint Operation - Net
Neto	<u>210,471,870,965</u>	<u>227,817,186,044</u>	Net

Merupakan pendapatan yang sudah dicatat berdasarkan serah terima namun masih dalam proses penagihan.

Represents revenue that has been recorded based on handover, but still in the billing process.

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut:

The movements of allowance for expected credit losses are as follows:

	2021 Rp	2020 Rp	
Saldo Awal Tahun	1,824,371,074	--	Beginning Balance of the Year
Dampak Penerapan Awal PSAK 71	--	874,013,929	Impact of Initial Implementation of PSAK 71
Penambahan di Tahun Berjalan	1,259,247,648	950,357,145	Additional in Current Year
Pemulihan di Tahun Berjalan	<u>(874,013,929)</u>	<u>--</u>	Recovery in Current Year
Saldo Akhir Tahun	<u>2,209,604,793</u>	<u>1,824,371,074</u>	Ending Balance of the Year

Manajemen berpendapat bahwa jumlah cadangan kerugian kredit ekspektasian yang telah dibukukan adalah cukup untuk menutup kerugian yang mungkin timbul akibat tidak tertagihnya pendapatan diakui di muka yang diberikan.

Management believes that the allowance for expected credit loss that have been recorded are adequate to cover possible losses on uncollectible accrued revenues given.

7. Persediaan

7. Inventories

	2021 Rp	2020 Rp	
Lancar			Current
Hotel	954,491,060	1,134,912,490	Hotel
Aset Real Estat	3,233,023,855,474	2,778,083,621,002	Real Estate Assets
Jumlah	<u>3,233,978,346,534</u>	<u>2,779,218,533,492</u>	Total
Tidak Lancar			Non-Current
Aset Real Estat	<u>2,258,450,446,994</u>	<u>1,439,760,880,585</u>	Real Estate Assets

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

a. Persediaan Hotel

Persediaan tersebut merupakan persediaan untuk operasional Hotel Grandhika yang berlokasi di Jakarta, Medan, dan Semarang.

	2021 Rp	2020 Rp
Persediaan Bahan Pembantu	450,752,426	621,773,010
Persediaan Bahan Pokok	404,102,463	381,374,452
Persediaan Suku Cadang	99,636,171	131,765,028
Jumlah	954,491,060	1,134,912,490

Berdasarkan penelaahan terhadap kondisi persediaan, manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak diperlukan penyisihan atas penurunan nilai persediaan.

a. Hotel's Inventory

Those inventories are supplies for the operations of the Grandhika Hotel located in Jakarta, Medan and Semarang.

Inventory Supplies
Material Inventory
Spare Parts Inventory
Total

Based on the review of the condition of the inventories, the Group's management believes that no provision for impairment of inventories is required.

b. Aset Real Estat

	2021				
	Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Reklasifikasi / Reclassification Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp
Aset Real Estat - Lancar					
Bangunan Siap Jual	1,073,986,342,758	157,195,819,098	(319,376,606,143)	(630,467,047,811)	281,338,507,902
Tanah Sedang Dikembangkan	1,124,647,262,367	1,134,727,674,022	(3,711,264,016)	(551,040,507,765)	1,704,623,164,608
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	579,450,015,877	309,611,069,420	(6,362,064,552)	364,363,162,219	1,247,062,182,964
Sub Jumlah	2,778,083,621,002	1,601,534,562,540	(329,449,934,711)	(817,144,393,357)	3,233,023,855,474
Aset Real Estat - Tidak Lancar					
Tanah Belum Dikembangkan	1,439,760,880,585	1,560,401,823,776	--	(741,712,257,367)	2,258,450,446,994
Jumlah	4,217,844,501,587	3,161,936,386,316	(329,449,934,711)	(1,558,856,650,724)	5,491,474,302,468

Asset Real Estate - Current
Building-Available for Sale
Land in Development Process
Buildings in Development Process
Sub Total
Asset Real Estate - Non-Current
Undeveloped Land
Total

b. Real Estate Assets

	2020				
	Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Reklasifikasi / Reclassification Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp
Aset Real Estat - Lancar					
Bangunan Siap Jual	--	--	--	1,073,986,342,758	1,073,986,342,758
Tanah Sedang Dikembangkan	958,918,700,078	763,358,166,979	(260,879,128,161)	(336,750,476,529)	1,124,647,262,367
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	815,366,134,806	993,978,063,900	(469,221,832,826)	(760,672,350,003)	579,450,015,877
Sub Jumlah	1,774,284,834,884	1,757,336,230,879	(730,100,960,987)	(23,436,483,774)	2,778,083,621,002
Aset Real Estat - Tidak Lancar					
Tanah Belum Dikembangkan	1,375,637,446,692	222,512,311,095	--	(158,388,877,202)	1,439,760,880,585
Jumlah	3,149,922,281,576	1,979,848,541,974	(730,100,960,987)	(181,825,360,976)	4,217,844,501,587

Asset Real Estate - Current
Building-Available for Sale
Land in Development Process
Buildings in Development Process
Sub Total
Asset Real Estate - Non-Current
Undeveloped Land
Total

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 terdapat pengurangan atas kapitalisasi masing-masing sebesar Rp329.449.934.711, dan Rp730.100.960.987 (Catatan 26).

On December 31, 2021 and 2020 there were deduction on capitalization amounting to Rp329,449,934,711 and Rp730,100,960,987 (Note 26).

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 terdapat pengurangan atas reklasifikasi beban akrual, beban keuangan dan biaya gaji proyek masing-masing sebesar Rp1.558.856.650.721 dan Rp181.825.360.976.

On December 31, 2021 and 2020, there were deduction on reclassification to accrued expense, financial charge and project salary expense amounting to Rp1,558,856,650,721 and Rp181,825,360,976.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

Rincian saldo tanah dalam proses pengembangan adalah sebagai berikut:

Details of balance of the land in development process are as follows:

<u>Uraian/ Description</u>	<u>Lokasi/ Location</u>	<u>2021 Rp</u>	<u>2020 Rp</u>
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	309,501,970,295	296,826,505,007
Urban Signature (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	232,307,750,502	211,854,049,889
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/ West Java	209,051,890,832	--
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	189,018,920,870	166,221,177,990
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	177,185,722,857	139,312,514,353
The Premier MTH	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	139,898,084,733	126,919,937,291
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	117,975,038,893	118,990,497,737
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/ West Java	96,735,038,733	--
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	87,369,759,203	--
Oase Park	Ciputat, Banten/ Banten	78,299,983,782	55,488,707,562
Cikunir	Cikunir, Jawa Barat/ West Java	63,492,351,806	9,033,872,538
Balai Krida	Jakarta Selatan, DKI Jakarta/ South Jakarta	3,130,175,089	--
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	656,477,013	--
Jumlah/ Total		1,704,623,164,608	1,124,647,262,367

Rincian saldo bangunan dalam proses pengembangan adalah sebagai berikut:

Details of balance of buildings in development process are as follows:

<u>Uraian/ Description</u>	<u>Lokasi/ Location</u>	<u>2021 Rp</u>	<u>2020 Rp</u>
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/ West Java	413,165,572,415	--
Urban Signature (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	245,792,870,502	206,598,164,607
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	119,014,981,259	67,980,642,941
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	110,296,415,390	--
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	95,142,204,924	88,117,786,171
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	74,304,132,704	22,746,264,767
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	55,542,772,125	145,251,544,111
The Premier MTH	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	47,423,896,378	12,063,703,196
Grandhika Olive	Pejaten, DKI Jakarta/ Jakarta	36,861,752,144	36,691,910,084
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/ West Java	25,647,766,253	--
Oase Park	Tangerang Selatan, Banten/ South Tangerang, Banten	20,040,806,893	--
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	3,829,011,977	--
Jumlah/ Total		1,247,062,182,964	579,450,015,877

Rincian saldo bangunan siap jual adalah sebagai berikut:

Details of balance of buildings available for sale are as follows:

<u>Uraian/ Description</u>	<u>Lokasi/ Location</u>	<u>2021 Rp</u>	<u>2020 Rp</u>
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	120,776,588,602	350,664,739,813
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	83,069,034,920	24,870,752,961
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/ West Java	27,385,526,338	698,450,849,984
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	23,406,048,471	--
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	15,679,385,210	--
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/ West Java	11,021,924,361	--
		281,338,507,902	1,073,986,342,758

Aset Real Estat yang telah diasuransikan dengan rincian sebagai berikut:

Real Estate Assets were insured with the details as follows:

<u>Nama Asuradur/ Insurer</u>	<u>Nomor Polis/ Policy Number</u>	<u>Periode Asuransi/ Insurance Period</u>	<u>Nilai Pertanggungan/ Sum Insured</u>	<u>Aset Real Estat/ Real Estate Assets</u>
PT Asuransi Purna Artanugraha	0508011800005	1 September 2017 - 30 Juni 2022	424,752,748,876	Royal Sentul Park
PT Asuransi Etiqa Internasional	1010012821000271	1 April 2021 - 1 April 2022	200,532,700,000	Eastern Green
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.19.00018	Proses Perpanjangan/ Extension Process	10,000,000,000	Green Avenue
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.20.00006	1 Juli 2021 - 31 Desember 2021	10,000,000,000	Cisauk Point
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.20.00005	Proses Perpanjangan/ Extension Process	10,000,000,000	MTH 27
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.19.00017	5 Desember 2019 - 5 Juni 2022	10,000,000,000	The Premiere MTH

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

Asuransi diatas merupakan asuransi atas *Contractors All Risk (CAR)*. Perusahaan berkeyakinan bahwa asuransi tersebut cukup untuk menanggung risiko kerugian di masa depan.

The above insurance represents insurance for Contractors All Risk (CAR). The Company believes that the insurance adequate to cover risk of future losses.

Rincian saldo tanah belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

Details of balance of undeveloped land are as follows:

<u>Uraian/ Description</u>	<u>Lokasi/ Location</u>	<u>2021 Rp</u>	<u>2020 Rp</u>
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/ West Java	977,402,172,288	590,147,209,224
Cikunir	Jatibening, Bekasi	349,342,106,290	--
Tebet	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	232,987,142,362	230,575,000,000
Cibubur	Bogor, Jawa Barat/ West Java	177,792,621,064	151,378,269,379
Kadumangu	Bogor, Jawa Barat/ West Java	142,844,748,061	142,504,095,000
Rivia	Bogor, Jawa Barat/ West Java	134,935,379,421	130,702,995,016
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	129,225,034,721	82,870,666,821
Sentul KM 29	Bogor, Jawa Barat/ West Java	74,091,845,533	72,423,814,486
Ciracas PPD	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	29,971,666,667	30,091,666,667
RNI Pancoran	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	6,744,125,133	5,562,817,550
Danau Bogor Raya	Bogor, Jawa Barat/ West Java	3,113,605,454	1,530,420,422
Balai Krida	Jakarta Selatan/South Jakarta, DKI Jakarta	--	1,643,098,401
Cibubur Raffles	Cibubur, Jawa Barat/ West Java	--	126,500,000
Bulog	Tangerang, Banten/ Banten	--	101,340,670
Cijujung - Cadas	Bogor, Jawa Barat/ West Java	--	33,500,000
Gunung Putri	Bandung , Jawa Barat/ West Java	--	30,000,000
Coblog Bandung	Bandung , Jawa Barat/ West Java	--	13,500,000
Cilejit	Tangerang, Banten	--	10,500,000
Raya Serpong	Tangerang, Banten	--	9,000,000
Pekayon	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	--	6,486,949
Jumlah/Total		2,258,450,446,994	1,439,760,880,585

Aset real estat telah dijaminkan kepada bank (Catatan 21).

Real estate assets have been pledged as collateral to bank (Note 21).

8. Uang Muka

8. Advances

	<u>2021 Rp</u>	<u>2020 Rp</u>	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Persada Gedung	19,660,078,414	22,467,547,230	PT Adhi Persada Gedung
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Jati Sungkai Estetika	2,103,428,790	2,103,428,791	PT Jati Sungkai Estetika
PT Mitekindo	1,310,944,800	--	PT Mitekindo
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp500 Juta)	2,427,551,291	1,957,944,595	Others (Each below Rp500 Million)
Sub Jumlah Uang Muka Pihak Ketiga	5,841,924,881	4,061,373,386	Sub Total Advances Third Parties
Jumlah	25,502,003,295	26,528,920,616	Total

Uang muka merupakan uang muka yang diberikan kepada pihak berelasi dan/atau pihak ketiga untuk melaksanakan kegiatan Grup untuk pembelian barang/jasa atas pekerjaan subkontraktor.

Advances represent advance paid to related parties and/or third parties to perform the activities of the Group to purchase goods/services for subcontractors' work.

9. Biaya Dibayar di Muka

9. Prepaid Expenses

	2021 Rp	2020 Rp	
Konsultan	296,830,160	358,665,382	Consultant
Asuransi	277,482,029	977,942,849	Insurance
Pemeliharaan	--	176,485,372	Maintenance
Lain-lain	964,064,171	2,705,007,812	Others
Jumlah	1,538,376,360	4,218,101,415	Total

Biaya dibayar di muka lain-lain merupakan pembayaran pajak bumi dan bangunan atas tiga hotel milik Perusahaan dan biaya marketing atas pembelian merchandise untuk meningkatkan penjualan atas unit apartemen Eastern Green.

Other prepaid expenses represent payments for taxes payment of land and building of the three hotels owned by the Company and marketing costs for purchasing merchandise to increase sales of Eastern Green apartment units.

10. Perpajakan

10. Taxation

a. Pajak Dibayar di Muka

a. Prepaid Taxes

	2021 Rp	2020 Rp	
Perusahaan			The Company
Pajak Pertambahan Nilai - Neto	61,123,599,636	73,867,329,760	Value Added Tax - Net
Entitas Anak			Subsidiary
Pajak Penghasilan 4(2)	480,062,396	--	Income Tax Article 4(2)
Jumlah	61,603,662,032	73,867,329,760	Total

b. Utang Pajak

b. Tax Payables

	2021 Rp	2020 Rp	
Perusahaan			The Company
Pajak Penghasilan			Income Taxes
Pasal 4 (2)	3,509,002,934	3,013,939,806	Article 4 (2)
Pasal 23	1,259,412,215	692,562,394	Article 23
Pasal 21	1,254,842,645	1,099,250,383	Article 21
Sub Jumlah	6,023,257,794	4,805,752,583	Sub Total
Entitas Anak			Subsidiary
Pajak Pertambahan Nilai -Neto	94,683,916	--	Value Added Tax - Net
Pajak Penghasilan			Income Taxes
Pasal 21	30,530,398	--	Article 21
Pasal 23	3,132,065	--	Article 23
Sub Jumlah	128,346,379	--	Sub Total
Jumlah	6,151,604,173	4,805,752,583	Total

c. Beban Pajak Final

c. Final Tax Expenses

	2021 Rp	2020 Rp	
Sewa	443,372,900	3,305,649,532	Rental
Properti	422,223,623,384	547,432,107,557	Property
Jumlah	422,666,996,284	550,737,757,089	Total
Beban Pajak Final			Final Tax Expenses
Tarif 10%	44,337,290	330,564,953	Rate 10%
Tarif 2,5%	10,555,590,585	13,685,802,689	Rate 2.5%
Jumlah	10,599,927,875	14,016,367,642	Total

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

d. Pajak Tangguhan

d. Deferred Tax

	2020 Rp	Dikreditkan ke Laba Rugi/ Credited to Profit or Loss Rp	2021 Rp	
Perusahaan				The Company
Provisi Penurunan Nilai Piutang	6,714,447	(3,001,640)	3,712,807	<i>Provision for Impairment Account Receivables</i>
Keuntungan dari Akuisisi	(1,465,850,720)	--	(1,465,850,720)	<i>Gain from Acquisition</i>
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	(1,459,136,273)	(3,001,640)	(1,462,137,913)	Total Deferred Tax Liabilities

e. Pajak Kini

e. Current Tax

	2021 Rp	2020 Rp	
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	130,363,628,274	133,044,579,273	<i>Profit Before Tax per Statement of profit or loss and other Comprehensive Income</i>
Akuisisi Entitas Anak	--	--	<i>Acquisition of Subsidiary</i>
Rugi Sebelum Pajak Entitas Anak	486,998,382	(1,468,859,648)	<i>Loss Before Tax of Subsidiary</i>
Laba Sebelum Pajak Induk	129,876,629,892	134,513,438,921	<i>Profit Before Tax Parent</i>
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	(131,560,787,628)	(135,409,413,842)	<i>Portion of Profit Subject to Final Income Tax</i>
Bagian Laba (Rugi) yang Diperhitungkan Pajak Penghasilan Tidak Final	(1,684,157,736)	(895,974,921)	<i>Portion of Profit (Loss) Subject to Non Final Income Tax</i>
Perbedaan Waktu			Timing Differences
Beban Penyisihan Piutang	16,876,393	17,676,286	<i>Bad Debt Expense</i>
Sub Jumlah	16,876,393	17,676,286	<i>Sub Total</i>
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal			Non-Deductible Expenses
Corporate Social Responsibility (CSR)	78,855,486	54,370,000	<i>Corporate Social Responsibility (CSR)</i>
Sub Jumlah	78,855,486	54,370,000	<i>Sub Total</i>
Laba Kena Pajak (Rugi Fiskal)	(1,588,426,000)	(823,929,000)	Taxable Income (Fiscal Loss)
Beban Pajak Penghasilan	--	--	<i>Income Tax Expenses</i>
Kurang Bayar Pajak Penghasilan Badan	--	--	Under Payment Corporate Income Tax

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPT).

Profit after tax from the reconciliation becomes the basis for filling out the Annual Tax Return (SPT)".

f. Surat Ketetapan Pajak

f. Tax Assessment Letter

Tahun Pajak 2019

Pada Januari 2021, Perusahaan memperoleh sisa dari Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) PPN untuk tahun pajak 2019 sebesar Rp56.506.333.183 dengan nomor 00005/407/19/403/21 sebesar Rp56.498.586.185 setelah dipotong denda pajak sebesar Rp7.746.998.

Tax Year 2019

In January 2021, The Company has received the rest of Tax Overpayment Assessment Letter of VAT for fiscal year 2019 amounted to Rp56,506,333,183 with No.00005/407/19/403/21 amounting to Rp56,498,586,185 after deducting tax fine amounting Rp7,746,988.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

11. Piutang lain-lain

11. Other Receivables

Piutang lain-lain merupakan piutang lain-lain operasional di luar usaha pokok, sebagian besar merupakan kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk, entitas induk, merupakan piutang atas sewa lahan LRT yang telah ditagihkan, dengan rincian sebagai berikut:

Other receivables represent other operating receivables other than the main business, mainly represent other receivable to PT Adhi Karya (Persero) Tbk, parent entity for land rental of LRT that have been billed, the details are as follows:

	2021 Rp	2020 Rp	
Pihak Berelasi			Related Party
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	9,202,036,597	8,565,485,815	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Adhi Persada Beton	2,006,289,000	--	PT Adhi Persada Beton
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(58,684,668)	(25,690,170)	<i>Less: Allowance for Expected Credit Loss</i>
Sub Jumlah	11,149,640,929	8,539,795,645	Sub Total
Pihak Ketiga			Third Parties
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp10 juta)	604,820,768	501,434,754	<i>Others Others (Each below Rp10 Million)</i>
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(9,033,632)	(5,016,930)	<i>Less: Allowance for Expected Credit Losses</i>
Sub Jumlah	595,787,136	496,417,824	Sub Total
Jumlah	11,745,428,065	9,036,213,469	Total

Tidak ada jaminan, bunga, dan jangka waktu yang diberikan oleh Perusahaan atas perolehan piutang lain-lain ini.

There is no collateral, interest, and terms given by the Company on these other receivables.

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian atas piutang lain-lain adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian di masa depan dan tidak tertagihnya piutang.

Management believed that the allowance for expected credit losses from other receivable was adequate to cover possible losses on uncollectible of receivables in the future.

12. Aset Tetap

12. Property and Equipment

	2021					
	Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Reklasifikasi / Reclassification Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp	
Peralatan Kantor						Office Equipments
Biaya Perolehan	4,598,186,153	--	--	--	4,598,186,153	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	1,532,728,719	1,149,546,540	--	--	2,682,275,259	Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	3,065,457,434				1,915,910,894	Carrying Value
	2020					
	Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Reklasifikasi / Reclassification Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp	
Peralatan Kantor						Office Equipments
Biaya Perolehan	3,488,442,568	1,109,743,585	--	--	4,598,186,153	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	--	1,532,728,719	--	--	1,532,728,719	Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	3,488,442,568				3,065,457,434	Carrying Value

Aset Tetap merupakan peralatan operasional rumah makan Jepang di hotel Grandhika Iskandarsyah yang beroperasi pada bulan Desember 2019. Dikarenakan minimnya nilai risiko apabila terjadi kerusakan atau kehilangan, maka manajemen memutuskan untuk tidak mempergunakan asuransi untuk mempertanggungjawabkan aset tetap tersebut.

Property and Equipment represents equipment operational of Japanese restaurant at Grandhika Hotel Iskandarsyah which have been fully operated on December 2019. Due to the minimum of the risk of damage or loss, management has decided not to use insurance to cover these fixed assets.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

Beban penyusutan aset tetap tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 sebesar Rp1.149.546.540 dan Rp1.532.728.719 dicatat sebagai beban pokok pendapatan atas Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta.

Depreciation expense for property and equipment as of December 31, 2021 and 2020 amounting to Rp1,149,546,540 and Rp1,532,728,719 is recorded as cost of revenue for Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta.

13. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

13. Right of Use Assets and Lease Liabilities

Rekonsiliasi kelompok-kelompok utama asset hak guna dan liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

The reconciliation of right of use assets and lease liabilities by major classifications was as follows:

		2021						
		Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo akhir/ Ending balance			
Biaya Perolehan:						Acquisition Cost:		
Kendaraan		3,885,637,359	2,965,672,756	--	6,851,310,115		Vehicle	
Bangunan		91,447,187	92,693,130	--	184,140,317		Building	
Jumlah		3,977,084,546	3,058,365,886	--	7,035,450,432		Total	
Akumulasi Penyusutan:						Accumulated Depreciation:		
Kendaraan		2,384,387,926	2,736,946,416	--	5,121,334,342		Vehicle	
Bangunan		83,826,588	92,590,999	--	176,417,587		Building	
Jumlah		2,468,214,514	2,829,537,415	--	5,297,751,929		Total	
Nilai Tercatat		1,508,870,032			1,737,698,503		Carrying Value	
		2020						
		Saldo awal/ Beginning balance	Dampak PSAK 73/ Impact of PSAK 73	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo akhir/ Ending balance		
Biaya Perolehan:						Acquisition Cost:		
Kendaraan		--	3,885,637,359	--	--	3,885,637,359		Vehicle
Bangunan		--	--	91,447,187	--	91,447,187		Building
Jumlah		--	3,885,637,359	91,447,187	--	3,977,084,546		Total
Akumulasi Penyusutan:						Accumulated Depreciation:		
Kendaraan		--	--	2,384,387,926	--	2,384,387,926		Vehicle
Bangunan		--	--	83,826,588	--	83,826,588		Building
Jumlah		--	--	2,468,214,514	--	2,468,214,514		Total
Nilai Tercatat		--				1,508,870,032		Carrying Value
		2021 Rp			2020 Rp			
Liabilitas Sewa						Lease Liabilities		
Tidak lebih dari 1 tahun		255,420,000		1,532,024,687			Not later than 1 year	
Lebih dari 1 tahun		1,787,940,000		--			More than 1 year	
Jumlah		2,043,360,000		1,532,024,687			Total	
		2021 Rp			2020 Rp			
Jumlah yang diakui di laba rugi yang timbul dari sewa adalah sebagai berikut:						Amounts recognised in profit or loss arising from leases are as follows:		
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 29)		98,260,988		170,865,140			Interest expense on lease liabilities (Note 29)	
Beban penyusutan aset hak-guna (Catatan 27)		2,829,537,415		2,468,214,514			Depreciation expense on of right-of-use assets (Note 27)	

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

14. Aset Takberwujud

14. Intangible Asset

	2021					
	Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Addition	Pengurangan / Deduction	Reklasifikasi / Reclassification	Saldo Akhir / Ending Balance	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Peralatan Kantor						Office Equipments
Biaya Perolehan	--	3,133,500,000	--	--	3,133,500,000	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	--	208,900,000	--	--	208,900,000	Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	--				<u>2,924,600,000</u>	Carrying Value

15. Aset Lain-lain

15. Other Assets

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya	51,782,461,721	24,141,122,836	Restricted Cash in Bank
Biaya yang Ditangguhkan	14,795,887,229	--	Deferred Charges
Jaminan	--	20,000,000	Deposit
Jumlah	<u>66,578,348,950</u>	<u>24,161,122,836</u>	Total

Rekening bank yang dibatasi penggunaannya merupakan dana yang berasal dari pembayaran konsumen (via fasilitas KPR & KPA) yang ditahan oleh bank dalam Rekening Escrow atau Bilyet Deposito sampai dengan Berita Acara Serah Terima (BAST) ditandatangani oleh pemilik unit.

Restricted cash in bank represents payment of funds from the consumer (via KPR & KPA facilities) held by banks in Bilyet Deposit or Escrow Account until the Minutes of Handover (BAST) signed by unit's owner.

Biaya yang ditangguhkan merupakan biaya-biaya emisi yang dikeluarkan oleh manajemen dalam proses penawaran umum perdana.

Deferred charges represent emitent cost incurred by management for initial public offering.

16. Utang Usaha

16. Account Payables

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	669,723,064,811	340,172,961,319	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Adhi Persada Gedung	74,374,636,988	263,892,172,004	PT Adhi Persada Gedung
PT Adhi Persada Properti	30,355,668,799	36,797,057,773	PT Adhi Persada Properti
PT Adhi Persada Beton	698,550,000	3,067,749,677	PT Adhi Persada Beton
PT Krakatau Steel (Persero) Tbk	--	954,733,535	PT Krakatau Steel (Persero) Tbk
Sub Jumlah	<u>775,151,920,598</u>	<u>644,884,674,308</u>	Sub Total
Utang Usaha - Supply Chain Financing	<u>384,249,795,558</u>	<u>311,911,929,204</u>	Account Payables - Supply Chain Financing
Sub Jumlah Pihak Berelasi	<u>1,159,401,716,156</u>	<u>956,796,603,512</u>	Sub Total Related Parties
Pihak Ketiga			Third Parties
Syamsudin	8,092,300,000	--	Syamsudin
Abdul Kadir Alatas	6,775,000,000	6,775,000,000	Abdul Kadir Alatas
PT Hans Utama Solusi	5,046,553,085	--	PT Hans Utama Solusi
The Master Steel Manufactory	4,861,242,550	--	The Master Steel Manufactory
PT Berdikari Pondasi Perkasa	3,879,939,209	3,626,929,716	PT Berdikari Pondasi Perkasa
Taufik Hidayat	2,868,889,835	--	Taufik Hidayat
PT Mitra Sistematika Global	2,500,701,963	--	PT Mitra Sistematika Global
PT Builders Shop	2,452,359,716	--	PT Builders Shop
PT Sekasa Inti Pratama	2,124,284,794	--	PT Sekasa Inti Pratama
Hj Mariah	2,000,000,000	--	Hj Mariah
PT Adhimix RMC Indonesia	1,999,671,903	3,015,923,750	PT Adhimix RMC Indonesia
PT Netciti Persada	1,738,264,739	--	PT Netciti Persada
PT Jati Sungkai Estetika	1,617,016,803	1,871,365,145	PT Jati Sungkai Estetika
PT Prawita Karya	1,606,677,584	1,863,747,669	PT Prawita Karya
PT Datascript	1,344,130,500	--	PT Datascript
PT Gamma Alpha Beta Consultant	1,224,873,599	1,233,687,141	PT Gamma Alpha Beta Consultant

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

	2021 Rp	2020 Rp	
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Mitekindo	1,207,853,983	3,036,576,917	PT Mitekindo
PT Genca Mitra Utama	1,169,743,075	--	PT Genca Mitra Utama
PT Galva Technologies	1,112,448,606	--	PT Galva Technologies
PT Beton Elemindo Perkasa	1,059,740,000	--	PT Beton Elemindo Perkasa
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	68,736,730,278	72,407,118,727	Others (Each below Rp1 Billion)
Sub Jumlah Pihak Ketiga	<u>123,418,422,222</u>	<u>93,830,349,065</u>	Sub Total Third Parties
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (Gateway Park)	137,232,337,785	11,262,161,782	JO ACP - UJP (Gateway Park)
JO ACP - UJP (Urban Signature)	87,936,849,766	5,881,754,014	JO ACP - UJP (Urban Signature)
Sub Jumlah Operasi Bersama	<u>225,169,187,551</u>	<u>17,143,915,796</u>	Sub Total Joint Operation
Jumlah	<u>1,507,989,325,929</u>	<u>1,067,770,868,373</u>	Total

Seluruh utang usaha berdenominasikan mata uang rupiah.

All trade payables are denominated in rupiah.

Tidak ada jaminan yang diberikan oleh Grup atas perolehan utang ini.

There is no collateral given by the Group on these payables.

17. Beban Akruai

17. Accrued Expenses

	2021 Rp	2020 Rp	
Biaya Pekerjaan Proyek	544,756,757,500	494,345,983,931	Project Work Costs
Biaya Operasional Proyek	254,284,381,275	134,099,212,967	Project Operating Costs
Biaya Operasional Hotel	4,459,579,612	3,553,520,063	Hotel Operating Costs
Insentif	1,678,975,445	3,132,702,400	Incentive
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp 500 Juta)	84,633,074	1,195,321	Others (Each below Rp500 Million)
Jumlah	<u>805,264,326,906</u>	<u>635,132,614,682</u>	Total

Beban akrual lain-lain merupakan cadangan biaya pemeliharaan non operasional atas hotel.

Accrued others expenses represent for non operating maintenance cost reserve of hotels.

18. Pendapatan Diterima Dimuka

18. Unearned Revenues

	2021 Rp	2020 Rp	
Properti			Properties
Premier MTH	140,210,948,133	77,818,253,120	Premier MTH
Cisauk Point	118,216,707,523	66,835,587,027	Cisauk Point
Green Avenue	54,729,255,088	32,323,556,818	Green Avenue
Mega Graha Cipta Perkasa	20,106,277,904	5,378,461,623	Mega Graha Cipta Perkasa
Adhi City	19,549,774,480	1,560,344,409	Adhi City
Eastern Green Lot 1	9,543,034,200	33,229,076,376	Eastern Green Lot 1
Cibubur	8,495,407,780	--	Cibubur
Oase Park	6,554,431,531	411,500,000	Oase Park
Royal Sentul Park	5,082,194,294	91,560,163,836	Royal Sentul Park
MT Haryono 27	--	2,524,729,636	MT Haryono 27
Sub Jumlah	<u>382,488,030,933</u>	<u>311,641,672,845</u>	Sub Total
Hotel			Hotel
Hotel Grandhika Medan	23,865,470	60,739,564	Hotel Grandhika Medan
Hotel Grandhika Jakarta	540,602,477	83,833,811	Hotel Grandhika Jakarta
Hotel Grandhika Semarang	83,131,758	20,263,906	Hotel Grandhika Semarang
Sub Jumlah	<u>647,599,705</u>	<u>164,837,281</u>	Sub Total

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

	2021 Rp	2020 Rp	
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (Urban Signature)	184,509,922,572	140,611,461,618	JO ACP - UJP (Urban Signature)
JO ACP - UJP (Gateway Park)	70,876,636,428	85,013,083,876	JO ACP - UJP (Gateway Park)
Sub Jumlah	<u>255,386,559,000</u>	<u>225,624,545,494</u>	Sub Total
Jumlah	<u>638,522,189,638</u>	<u>537,431,055,620</u>	Total

19. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya

19. Other Short-Term Liabilities

	2021 Rp	2020 Rp	
Pihak Berelasi			Related Parties
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	131,095,081	439,134,968	Koperasi Adhi Jasa Sejahtera
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	--	15,031,180,276	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Jumlah	<u>131,095,081</u>	<u>15,470,315,244</u>	Total

20. Utang Obligasi

20. Bonds Payable

	2021 Rp	2020 Rp	
Utang Obligasi Jangka Pendek			Short-Term Bonds Payable
Obligasi Seri A	491,000,000,000	--	Bonds - Series A
Biaya yang dapat diatribusikan	<u>(1,972,081,247)</u>	--	Attributable Costs
Jumlah	<u>489,027,918,753</u>	<u>--</u>	Total
Utang Obligasi Jangka Panjang			Long-Term Bonds Payable
Obligasi Seri B	9,000,000,000	--	Bonds - Series B
Biaya yang dapat diatribusikan	<u>(69,886,382)</u>	--	Attributable Costs
Jumlah	<u>8,930,113,618</u>	<u>--</u>	Total

Perusahaan melakukan beberapa pendanaan dengan utang obligasi untuk mendukung bisnis Perusahaan.

The Company's initiated several fund raising by issuing bonds to support the Company's business.

Perusahaan telah menerbitkan obligasi dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp500.000.000.000 pada tahun 2021 dengan tanggal efektif 7 Mei 2021 berdasarkan surat efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan nomor surat No.S-62/D.04/2021. Pencatatan dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 21 Mei 2021 dengan nomor surat pencatatan No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

The Company has issued bonds amounting Rp500,000,000,000 in 2021 with an effective date on May 7, 2021 based on effective letter from Financial Services Authority (OJK) with registration letter No.S-62/D.04/2021. The listing was made on the Indonesian Stock Exchange on May 21, 2021 with registration letter No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

Sesuai dengan ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian Perwaliamanatan, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk telah ditunjuk oleh Perusahaan sebagai Wali Amanat yang mewakili kepentingan Pemegang Obligasi ini.

Under the provisions contained in the Trustee Agreement, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk has been appointed by the Company as a Trustee representing the interests of the Bondholders.

Obligasi ini diterbitkan dengan jumlah pokok sebesar Rp500.000.000.000 yang dijamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*). Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

These bonds were issued with a principal amount of Rp500,000,000,000 which was guaranteed with full commitment. These bonds are issued scripless, except for Jumbo Bond Certificates which are issued on behalf of PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

Obligasi ini memberikan pilihan bagi masyarakat untuk memilih seri yang dikehendaki, yaitu dengan adanya 2 (dua) seri obligasi yang ditawarkan sebagai berikut:

Seri A

Jumlah pokok Obligasi Seri A sebesar Rp491.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 10,50% per tahun, jangka waktu 367 hari sejak tanggal emisi.

Seri B

Jumlah pokok Obligasi Seri B sebesar Rp9.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 11% per tahun, jangka waktu 3 tahun sejak tanggal emisi.

Bunga obligasi dibayarkan setiap triwulan, sesuai dengan tanggal pembayaran masing-masing bunga obligasi. Pembayaran bunga obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 20 Agustus 2021 sedangkan pembayaran bunga obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo masing-masing obligasi adalah pada tanggal 27 Mei 2022 untuk Obligasi Seri A, dan 20 Mei 2024 untuk Obligasi Seri B.

Perusahaan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh Pefindo. Berdasarkan surat Pefindo No. RC-140/PEF-DIR/II/2021 dan No. RC-141/PEF-DIR/II/2021 tanggal 16 Februari 2021, hasil pemeringkatan atas surat hutang jangka panjang (obligasi) Perusahaan adalah: idBBB (*Triple B*).

Utang obligasi yang diterbitkan Perusahaan bersifat tanpa jaminan khusus.

These bonds provide an option for the public to choose the desired series, namely by having 2 (two) series of bonds offered as follows:

Series A

Principal amounts of series A Bonds amounting to Rp491,000,000,000 with a fixed interest rate at 10.50% per annum, with a term of 367 days from the issuance date.

Series B

Principal amounts of series B Bonds amounting to Rp9,000,000,000 with a fixed interest rate at 11% per annum, with a term of 3 years from the issuance date.

Bond interest is paid quarterly, according to the payment date of each bond interest. Payment of the first bond interest will be made on August 20, 2021, while the payment of bond interest and the maturity of each bond is May 27, 2022 for Series A Bonds, and May 20, 2024 for Series B Bonds.

*The Company has carried out a rating performed by Pefindo. Based on Pefindo letter No. RC-140/PEF-DIR/II/2021 and No. RC-141/PEF-DIR/II/2021 dated February 16, 2021, the rating results for the Company's long-term debt securities (bonds) are: idBBB (*Triple B*).*

The bonds payable issued by the Company without specific guarantee.

21. Utang Bank

21. Bank Loan

	2021 Rp	2020 Rp	
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun			Current Maturities Bank Loan
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	70,000,000,000	130,000,000,000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah	70,000,000,000	130,000,000,000	Total
Bagian Utang Bank Jangka Panjang			Long-Term Bank Loan
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	348,645,829,499	311,822,544,533	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah	348,645,829,499	311,822,544,533	Total

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

Fasilitas Kredit Modal Kerja

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk –
Eastern Green**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 764/JKC/CSMU/X/2018 tanggal 31 Oktober 2018, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk pembangunan Apartemen Eastern Green Lot 1. Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2018 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit *non-revolving*;
- Biaya provisi 0,25%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 8,8% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan Apartemen Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* di atas 100%;
- c. *Current Ratio* diatas 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%;
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.
- f. Melaksanakan pembangunan apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- g. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- h. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- i. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh *Appraisal Independen* setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

Working Capital Credit Facility

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk –
Eastern Green**

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 764/JKC/CSMU/X/2018 dated October 31, 2018, The Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Eastern Green Lot Apartments 1. The facility has a period of 4 (four) years from 31 October 2018 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp200,000,000,000;
- The type of credit *non-revolving*;
- Provision fee at 0.25%;
- Administration fee at 0.25%;
- Interest Rate at 8.8% p.a.;
- Fine at 2%;
- APHT fee at 0.50%.

The credit facilities are guaranteed by:

- a. Land development projects for Eastern Green Lot 1 Apartments - Primrose Tower and Clove Tower;
- b. Receivables related to income from units of Eastern Green Lot 1 Apartments - Primrose Tower and Clove Tower which are tied to *cessie* or *fiducia*.

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* above 100%;
- c. *Current Ratio* above 100%;
- d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%;
- e. Maintain equity to be positive.
- f. Carrying out the construction of the apartment goes according to the plan when applying for credit.
- g. Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months.
- h. Submit Semester Financial Reports at the latest 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date.
- i. Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

- j. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
- k. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh dinas tertentu.
- l. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas *branding* Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk pinjaman jangka panjang tersebut.

Saldo utang bank per 31 Desember 2021, dan 2020 masing-masing sebesar Rp99.526.000.000 dan Rp173.597.500.000.

Jumlah pencairan sepanjang 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Nihil dan Rp98.317.044.533.

Pembayaran yang dilakukan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp 74.071.500.000 dan Rp27.470.500.000.

Per 31 Desember 2021, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk –
Royal Sentul Park**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 3222/Cpt.I/BCSS/IX/2019 tanggal 20 September 2019, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1 sebanyak 1.626 unit dan area komersial beserta sarana dan prasarana. Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 20 September 2019 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp358.700.000.000;
- Sifat kredit *non-revolving*;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

- j. Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN.
- k. After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain service.
- l. Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.

The Company has comply with the respective debt covenants for these long-term loans.

The bank loan balance as of December 31, 2021, and 2020 amounting Rp99,526,000,000, and Rp173,597,500,000 respectively.

The amount of disbursement on December 31, 2021 and 2020 amounting Nil and Rp98,317,044,533, respectively.

Payments made for the years ended December 31, 2021 and 2020 amounting Rp74,071,500,000 and Rp27,470,500,000 respectively.

As of December 31, 2021, the Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk –
Royal Sentul Park**

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 3222/Cpt.I/BCSS/IX/2019 dated September 20, 2019, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Royal Sentul Park Apartment - Tower 1 with facilities as quantities as 1,626 units and a commercial area along with facilities and infrastructure. The facility has a period of 4 (four) years from 20 September 2019 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp358,700,000,000;
- The type of credit *non-revolving*;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

- Biaya provisi 0,25%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,15% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1 yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* di atas 100%;
- c. *Current Ratio* diatas 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%;
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.
- f. Melaksanakan pembangunan apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- g. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- h. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- i. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- j. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
- k. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh dinas tertentu.
- l. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas *branding* Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

- *Provision fee* at 0.25%;
- *Administration fee* at 0.25%;
- *Interest Rate* at 9.15% p.a.;
- *Fine* at 2%;
- *APHT fee* at 0.50%.

The credit facilities are guaranteed by:

- a. *Land development projects* for Royal Sentul Park Apartment - Tower 1;
- b. *Receivables related to income from units of Royal Sentul Park Apartment - Tower 1 which are tied to cessie or fiducia.*

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* above 100%;
- c. *Current Ratio* above 100%;
- d. *The ratio of paid up capital to credit* is at minimum 10%;
- e. *Maintain equity* to be positive.
- f. *Carrying out the construction of the apartment goes according to the plan when applying for credit.*
- g. *Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months.*
- h. *Submit Semester Financial Reports at the latest than 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date.*
- i. *Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.*
- j. *Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN.*
- k. *After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain service.*
- l. *Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

Saldo utang bank per 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp253.250.829.499 dan Rp268.225.044.533.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp41.172.284.966 dan Rp68.680.842.431.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp56.146.500.000 dan tidak ada pembayaran yang dilakukan untuk tahun 2020.

Per 31 Desember 2021, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Green Avenue

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 65/S/CSTD/III/2021 tanggal 16 Maret 2021, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen Green Avenue - Tower 1 sebanyak 736 unit dan area komersial beserta sarana dan prasarana. Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 16 Juni 2021 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit *non-revolving*;
- Biaya provisi 0,25%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,25% p.a;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan Apartemen Green Avenue - Tower 1;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Green Avenue - Tower 1 yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Current Ratio* diatas 100%;
- c. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%;
- d. Menjaga ekuitas selalu positif.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

The bank loan balance as of December 31, 2021, and 2020 amounting Rp253,250,829,499 and Rp268,225,044,533 respectively.

The amount of disbursement on December 31, 2021 and 2020 amounting Rp41,172,284,966, and Rp68,680,842,431, respectively.

Payments made for the period ended December 31, 2021 amounting Rp56,146,500,000 and there were no payments made for 2020.

As of December 31, 2021, the Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Green Avenue

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 65/S/CSTD/III/2021 dated March 16, 2021, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Green Avenue Apartment - Tower 1 with facilities as quantities as 736 units and a commercial area along with facilities and infrastructure. The facility has a period of 4 (four) years from March 16, 2021 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp200,000,000,000;
- The type of credit *non-revolving*;
- Provision fee at 0.25%;
- Administration fee at 0.25%;
- Interest Rate at 9.25% p.a;
- Fine at 2%;
- APHT fee at 0.50%.

The credit facilities are guaranteed by:

- a. Land development projects for Green Avenue Apartment - Tower 1;
- b. Receivables related to income from units of Green Avenue - Tower 1 which are tied to *cessie* or *fiducia*.

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Current Ratio* above 100%;
- c. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%;
- d. Maintain equity to be positive.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

- e. Melaksanakan pembangunan apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- i. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
- j. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
- k. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas *branding* Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

Saldo utang bank per 31 Desember 2021 sebesar Rp39.775.000.000, dan 2020 sebesar Nihil.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Desember 2021 sebesar Rp40.000.000.000.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp225.000.000 dan tidak ada pembayaran yang dilakukan untuk tahun 2020.

Per 31 Desember 2021, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

- e. Carrying out the construction of the apartment goes according to the plan when applying for credit.
- f. Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months.
- g. Submit Semester Financial Reports at the latest than 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date.
- h. Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.
- i. Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN.
- j. After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain Service.
- k. Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.

The bank loan balance as of December 31, 2021 amounting Rp39,775,000,000, and 2020 amounting Nil.

The amount of disbursement through December 31, 2021 amounting Rp40,000,000,000.

Payments made for the period ended December 31, 2021 amounting Rp225,000,000 and there were no payments made for the 2020.

As of December 31, 2021, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk –
Adhi City Sentul**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 259/S/CSTD/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Perumahan Bhumi Anavaya sebanyak 351 unit. Fasilitas tersebut berjangka waktu 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal 27 Agustus 2021 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit *non-revolving*;
- Biaya provisi 0,50%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,00% p.a;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan perumahan Bhumi Anavaya;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Perumahan Bhumi Anavaya yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Current Ratio* di atas 100%;
- c. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%;
- d. Menjaga ekuitas selalu positif.
- e. Melaksanakan pembangunan perumahan berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- i. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk –
Adhi City Sentul**

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 259/S/CSTD/VII/2021 dated July 27, 2021, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Landed House Bhumi Anavaya as 351 units. The facility has a period of 3 (three) years from August 27, 2021 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp200,000,000,000;
- The type of credit *non-revolving*;
- Provision fee at 0.50%;
- Administration fee at 0.25%;
- Interest Rate at 9.00% p.a;
- Fine at 2%;
- APHT fee at 0.50%.

The credit facilities are guaranteed by:

- a. Land development projects landed house Bhumi Anavaya;
- b. Receivables related to income from units of landed house of Bhumi Anavaya which are tied to *cessie* or *fiducia*.

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Current Ratio* above 100%;
- c. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%;
- d. Maintain equity to be positive.
- e. Carrying out the construction of the landed house goes according to the plan when applying for credit.
- f. Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months.
- g. Submit Semester Financial Reports no later than 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date.
- h. Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.
- i. Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

- j. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
- k. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas *branding* Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

Saldo utang bank per 31 Desember 2021 dan 2020 sebesar Rp26.094.000.000 dan Nihil.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Desember 2021 sebesar Rp29.264.000.000.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp3.170.000.000 dan tidak ada pembayaran yang dilakukan untuk tahun 2020.

Per 31 Desember 2021, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

Fasilitas Supply Chain Financing

PT Bank Negeri Indonesia (Persero) Tbk
Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No.007B/DK-ACP/VII/2018 tanggal 19 Juli 2018, Perusahaan memperoleh Fasilitas *Supply Chain Financing* untuk pembayaran kepada vendor. Fasilitas tersebut berjangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari terhitung sejak tanggal 19 Juli 2018. Kontrak tersebut telah diperpanjang dengan surat No. BIN/2.1/007/R tanggal 7 Januari 2020, Perusahaan memperoleh Fasilitas *Supply Chain Financing* untuk pembayaran kepada vendor. Fasilitas tersebut berjangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 7 Januari 2020 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,5%;
- Suku Bunga 7,25% per tahun.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

- j. After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain Service.
- k. Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.

The bank loan balance as of December 31, 2021 amounting Rp26,094,000,000 and 2020 amounting Nil.

The amount of disbursement through December 31, 2021 amounting Rp29,264,000,000.

Payments made for the period ended December 31, 2021 amounting Rp3,170,000,000 and there were no payments made for the 2020.

As of December 31, 2021, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

Supply Chain Financing Facility

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Based on the Lending Agreement (SP2K) No.007B/DK-ACP/VII/2018 dated July 19, 2018, the Company obtained a Supply Chain Financing for payment to vendor. The facility has a period of 180 (one hundred eighty) days from July 19, 2018. The agreement has been extended with the letter No. BIN/2.1/007/R dated January 7, 2020, The Company obtained a Supply Chain Financing for payment to vendor. The facility has a period of 1 (one) year from January 7, 2020 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp200,000,000,000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee at 0.5%;
- Interest Rate at 7.25% p.a.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* di atas 100%;
- c. *Current Ratio* minimal 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman jangka pendek tersebut.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No.112-1/28/ACP/VIII/2020 tanggal 24 Agustus 2020, Perusahaan memperoleh Fasilitas *Supply Chain Financing* untuk pembayaran kepada vendor. Jangka waktu pinjaman 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 24 Agustus 2021. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp300.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,25%;
- Suku Bunga 8,9% per tahun.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* di atas 125%;
- c. *Current Ratio* diatas 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk jangka pendek tersebut.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* above 100%;
- c. *Current Ratio* minimum 100%;
- d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and
- e. Maintain equity to be positive.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company is in compliance with the respective debt covenants for these short-term loans.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Based on the Lending Agreement (SP2K) No-1/28/ACP/VIII/2020 dated August 24, 2020, The Company obtained a *Supply Chain Financing* for payment to vendor. The facility period is 12 (twelve) months until August 24, 2021. The facility has terms and conditions:

- Credit limit of Rp300,000,000,000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee at 0.25%;
- Interest Rate at 8.9% p.a.

The Company is required to comply with several restrictions, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* above 125%;
- c. *Current Ratio* above 100%;
- d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and
- e. Maintain equity to be positive.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company has complied with the respective debt covenants for these short-term loans.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

22. Modal Saham

22. Share Capital

Nama Pemegang Saham/ <i>Name of Shareholders</i>	2021		
	Jumlah Saham/ <i>Total Shares</i>	Kepemilikan/ <i>Ownership</i>	Jumlah Modal disetor/ <i>Total Paid - Up Capital</i>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19,999,900,000	99.9995%	1,999,990,000,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	100,000	0.0005%	10,000,000
Jumlah/Total	20,000,000,000	100%	2,000,000,000,000

Nama Pemegang Saham/ <i>Name of Shareholders</i>	2020		
	Jumlah Saham/ <i>Total Shares</i>	Kepemilikan/ <i>Ownership</i>	Jumlah Modal disetor/ <i>Total Paid - Up Capital</i>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1,999,990	99.9995%	1,999,990,000,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	0.0005%	10,000,000
Jumlah/Total	2,000,000	100%	2,000,000,000,000

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Adhi Commuter Properti sesuai akta dari Notaris Rosida Rajagukguk, S.H., M.Kn., No. 92 tanggal 19 Agustus 2021 modal dasar Perusahaan berjumlah Rp8.000.000.000.000 terbagi atas 80.000.000.000 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp100. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor sejumlah 20.000.000.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp2.000.000.000.000, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No.AHU-0045012.AH.01.02. Tahun 2021.

Based on Minutes of Annual General Meeting of Shareholders PT Adhi Commuter Properti in accordance with the deed drawn before Notary Rosida Rajagukguk, S.H, M.Kn., No.92 dated August 19, 2021 capital stock of Company amounted to Rp8,000,000,000,000 divided into 80,000,000,000 shares, with par value amounting to Rp100. From the total authorized capital, 20,000,000,000 shares have been issued and paid-up with a nominal value of Rp2,000,000,000,000, and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU-0045012.AH.01.02. Tahun 2021

23. Saldo Laba

23. Retained Earnings

	2021 Rp	2020 Rp	
Ditentukan Penggunaannya			<i>Appropriated</i>
Saldo Laba Awal Tahun	27,938,767,026	--	<i>Profit for Beginning Balance</i>
Cadangan Umum	--	27,938,767,026	<i>General Reserves</i>
Saldo Akhir	27,938,767,026	27,938,767,026	<i>Ending Balance</i>
Belum Ditentukan Penggunaannya			<i>Unappropriated</i>
Saldo Laba Awal Tahun	(58,112,565,220)	214,849,737,296	<i>Profit for Beginning Balance</i>
Dampak Penerapan PSAK Baru	--	(350,336,098,919)	<i>Impact of Implementation of New PSAK</i>
Laba Tahun Berjalan	130,360,577,564	133,251,330,455	<i>Profit for the Year</i>
Dividen	--	(27,938,767,026)	<i>Dividend</i>
Cadangan Umum	--	(27,938,767,026)	<i>General Reserves</i>
Saldo Akhir	72,248,012,344	(58,112,565,220)	<i>Ending Balance</i>

Berdasarkan akta notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 23 April 2019, menyebutkan persetujuan atas pembagian dividen tunai dari laba bersih tahun buku 2018 dengan persentase sebesar

Based on the notarial deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated April 23, 2019, the approval of the distribution of cash dividends from net income in period 2018 with percentage 10%, which is equal to

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

10%, yaitu sebesar Rp12.907.586.594 yang terdiri dari dividen untuk PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp12.907.472.871 dan Koperasi Jasa Adhi Sejahtera sebesar Rp113.723 dan telah dibayarkan pada tanggal 4 Agustus 2020.

Berdasarkan akta notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 20 Juli 2020, menyebutkan persetujuan atas penggunaan laba bersih tahun buku 2019 untuk dividen dan dana cadangan masing-masing sebesar Rp15.031.180.276.

Pada tanggal 29 Juni 2021 telah dibayarkan dividen untuk PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp15.031.105.276 dan Koperasi Jasa Adhi Sejahtera sebesar Rp75.000.

Rp12,907,586,594 dividend for PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting Rp12,907,472,871 and Koperasi Jasa Adhi Sejahtera amounting Rp113,723 and has been paid on August 4, 2020.

Based on the notarial deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated July 20, 2020, its stated of approval of the use net income period 2019 for dividend and general reserve amounting Rp15,031,180,276, respectively.

On June 30, 2021 dividend has been paid for PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting to Rp15,031,105,276 and Koperasi Jasa Adhi Sejahtera amounting to Rp75,000.

24. Kepentingan Non-Pengendali Entitas Anak

24. Non-Controlling Interest in Subsidiaries

	2021					
	Kepemilikan/ Ownership %	Nilai Awal/ Beginning Balance Rp	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year Rp	Penyesuaian/ Adjustment Rp	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction) Rp	
PT Mega Graha Citra Perkasa	0.01	8,618,064	49,070	--	--	8,667,134

	2020					
	Kepemilikan/ Ownership %	Nilai Awal/ Beginning Balance Rp	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year Rp	Penyesuaian/ Adjustment Rp	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction) Rp	
PT Mega Graha Citra Perkasa	0.01	--	(148,001)	--	8,766,065	8,618,064

a. Kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak:

a. Non-controlling interest on net assets of subsidiaries:

	2021	2020	
PT Mega Graha Citra Perkasa	8,667,134	8,618,064	PT Mega Graha Citra Perkasa

b. Kepentingan non-pengendali atas laba (rugi) bersih entitas anak:

b. Non-controlling interest on net profit (loss) of subsidiaries:

	2021	2020	
PT Mega Graha Citra Perkasa	49,070	(148,001)	PT Mega Graha Citra Perkasa

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

25. Pendapatan

25. Revenues

	2021 Rp	2020 Rp	
Properti			Property
Royal Sentul Park	170,527,126,989	86,063,617,011	Royal Sentul Park
Adhi City Sentul	134,156,514,092	--	Adhi City Sentul
Eastern Green Lot 1	107,034,550,435	290,766,951,081	Eastern Green Lot 1
MT Haryono 27	--	421,495,582,500	MT Haryono 27
Sub Jumlah	<u>411,718,191,516</u>	<u>798,326,150,592</u>	Sub Total
Operasi Bersama			Joint Operation
Gateway Park (JO ACP - UJP)	85,068,768,784	114,832,399,021	Gateway Park (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	<u>85,068,768,784</u>	<u>114,832,399,021</u>	Sub Total
Hotel			Hotel
Hotel GrandDhika Jakarta	41,581,292,015	43,963,723,894	Hotel GrandDhika Jakarta
Hotel GrandDhika Semarang	12,831,313,719	9,715,666,137	Hotel GrandDhika Semarang
Hotel GrandDhika Medan	12,488,500,391	10,383,069,860	Hotel GrandDhika Medan
Sub Jumlah	<u>66,901,106,125</u>	<u>64,062,459,891</u>	Sub Total
Jumlah	<u><u>563,688,066,425</u></u>	<u><u>977,221,009,504</u></u>	Total

Berdasarkan perjanjian pengelolaan hotel antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk No.112-1/01/ACP/I/2020 tanggal 10 Januari 2020, agar Perusahaan menjalankan operasional hotel dengan target minimal yang telah ditetapkan oleh PT Adhi Karya (Persero) Tbk. Perusahaan wajib membayar *profit sharing* dengan persentase 95:5 dari EBITDA (Catatan 28).

Based on the hotel management agreement between PT Adhi Karya (Persero) Tbk No. 112-1/01/ACP/I/2020 dated January 10, 2020, for the Company to run hotel operations with a minimum target set by PT Adhi Karya (Persero) Tbk. The Company is required to pay *profit sharing* with a percentage of 95:5 of EBITDA (Note 28).

26. Beban Pokok Pendapatan

26. Cost of Revenue

	2021 Rp	2020 Rp	
Properti			Property
Royal Sentul Park	131,675,600,252	68,433,210,205	Royal Sentul Park
Adhi City Sentul	86,607,768,467	--	Adhi City Sentul
Eastern Green Lot 1	72,153,651,704	251,951,508,956	Eastern Green Lot 1
MT Haryono 27	--	324,725,561,108	MT Haryono 27
Sub Jumlah	<u>290,437,020,423</u>	<u>645,110,280,269</u>	Sub Total
Operasi Bersama			Joint Operation
Gateway Park (JO ACP - UJP)	58,259,133,041	84,990,680,718	Gateway Park (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	<u>58,259,133,041</u>	<u>84,990,680,718</u>	Sub Total
Hotel			Hotel
Hotel GrandDhika Jakarta	42,400,758,178	43,830,947,167	Hotel GrandDhika Jakarta
Hotel GrandDhika Semarang	12,964,108,429	13,751,656,732	Hotel GrandDhika Semarang
Hotel GrandDhika Medan	12,819,431,494	13,899,354,430	Hotel GrandDhika Medan
Sub Jumlah	<u>68,184,298,101</u>	<u>71,481,958,329</u>	Sub Total
Jumlah	<u><u>416,880,451,565</u></u>	<u><u>801,582,919,316</u></u>	Total

Beban pokok pendapatan dari properti dan operasi bersama merupakan hasil kapitalisasi dari aset real estat dan biaya dibayar di muka lain lain (Catatan 7 dan 9).

Cost of revenue from property and joint operation representing the result of the capitalization of real estate assets and other prepaid expenses (Notes 7 and 9).

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

27. Beban Umum dan Administrasi

27. General and Administrative Expense

	2021 Rp	2020 Rp	
Pegawai	22,377,790,888	29,209,234,234	Employees
Penyusutan Aset Hak Guna (Catatan 13)	2,829,537,415	2,468,214,514	Depreciation of Right-of-Use Assets (Note 13)
Kantor	2,347,550,885	2,785,302,569	Office
Beban Kantor	837,236,885	328,333,627	Office Expenses
Jasa Profesional	759,384,969	1,095,576,503	Professional Fees
Pendidikan dan Pelatihan	123,191,495	281,017,434	Education and Training
Perizinan	121,365,901	20,905,500	License
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 Juta)	25,608,497	17,119,779	Others (Each Below Rp100 Million)
Jumlah	29,421,666,935	36,205,704,160	Total

28. Penghasilan (Beban) Lain-lain

28. Other Income (Expenses)

	2021 Rp	2020 Rp	
Penghasilan Unit Batal	8,676,321,489	5,930,795,733	Cancellation Fee Income
Penghasilan Bunga	2,172,325,287	1,564,832,298	Interest Income
Beban Penyisihan Piutang	(1,848,832,647)	(1,703,180,146)	Bad Debt Expense
Corporate Social Responsibility	(78,855,486)	(54,370,000)	Corporate Social Responsibility
Penghasilan (Beban) Lainnya	27,725,841,020	9,054,927,925	Other Income (Expense)
Jumlah	36,646,799,663	14,793,005,810	Total

Penghasilan unit batal merupakan penghasilan yang berasal dari *downpayment* atas pembatalan yang dilakukan oleh calon pemilik unit yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli dan telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Cancellation fee income represents income from downpayment paid by the prospective unit owner which is regulated in the sale and purchase agreement which was agreed by both parties.

Pendapatan (beban) lainnya merupakan rekalkulasi beban pokok pendapatan proyek MTH 27.

Other income (expenses) represents recalculation of the cost of revenue for the MTH 27 project.

29. Beban Keuangan

29. Financial Charge

	2021 Rp	2020 Rp	
Bunga Pinjaman	53,098,035,833	42,197,627,370	Loan Interest
Amortisasi Biaya Provisi/Emisi Obligasi	2,777,782,874	--	Provision Cost/Bond Issuance Amortization
Bunga Obligasi	1,022,297,121	--	Interest Expense of Bond Payable
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 13)	98,260,988	170,865,140	Interest Expense on Lease Liabilities (Note 13)
Beban Keuangan Lainnya	163,819,627	174,503,877	Other Financial Charge
Jumlah	57,160,196,443	42,542,996,387	Total
Dikurangi: Kapitalisasi Bunga Pinjaman (Catatan 7b)	(44,091,005,004)	(35,378,551,464)	Less: Capitalization of Loan Interest (Note 7b)
Neto	13,069,191,439	7,164,444,923	Net

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

30. Laba Per Saham Dasar

Labanya untuk tujuan penghitungan laba per saham adalah sebagai berikut:

	2021 Rp	2020 Rp
Labanya yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	130,360,577,564	133,251,330,455

Jumlah saham berdasarkan rata-rata tertimbang saham beredar untuk tujuan penghitungan laba per saham dasar adalah saham per 31 Desember 2021 dan 2020, sebanyak 2.000.000 saham.

	2021 Rp	2020 Rp
Labanya yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	130,360,577,564	133,251,330,455
Rata-rata Tertimbang Saham Beredar (lembar)	20,000,000,000	20,000,000,000
Labanya Per Saham Dasar	6.52	6.66

Pada tanggal laporan posisi keuangan, Grup tidak memiliki efek yang berpotensi saham biasa yang dilutif.

Earnings for the calculation of earning per share are as follows:

	2021 Rp	2020 Rp
Profit Atributable to Owner of the Parent Entity	130,360,577,564	133,251,330,455

The number of shares based on weighted average of outstanding shares for the calculation of basic earning per share are number of shares as of December 31, 2021 and 2020 amounted to 2.000.000 shares.

	2021 Rp	2020 Rp
Profit Atributable to Owner of the Parent Entity	130,360,577,564	133,251,330,455
Weighted Average of Outstanding Shares	20,000,000,000	20,000,000,000
Basic Earnings per Share	6.52	6.66

At statement of financial position date, the Group has no dilutive potential ordinary shares.

31. Sifat dan Transaksi Pihak Berelasi

Berikut ini adalah pihak berelasi dengan Pemerintah yang merupakan entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi secara signifikan oleh Pemerintah:

Pihak Berelasi/Related Parties	Sifat Pihak Berelasi/Nature of Relationship	Transaksi/Transaction
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	Entitas Induk/Parent Entity	Piutang Lain-lain Jangka Panjang, Utang Muka, Utang Usaha dan Liabilitas Jangka Panjang Lainnya/Other Long Term Receivables Advances, Account Payables and Other Long Term Liabilities
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	Pemegang Saham/Shareholder	Piutang Lain-lain Jangka Panjang, Utang Muka, Utang Usaha dan Liabilitas Jangka Panjang Lainnya/Other Long Term Receivables
PT Adhi Persada Properti	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Piutang Usaha, Pendapatan diakui di muka, Aset Lain-lain dan Utang Usaha/Account Receivables, Accrued Revenue, Other Assets and Account Payables
PT Adhi Persada Gedung	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Utang Usaha/Account Payables
PT Adhi Persada Beton	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Utang Usaha/Account Payables
PT Mega Graha Cipta Perkasa	Entitas Anak/Subsidiary	Investasi/Investment
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Setara Kas dan Piutang Usaha/Cash and Cash Equivalents and Account Receivables
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Setara Kas dan Piutang Usaha/Cash and Cash Equivalents Bank Loan
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Setara Kas dan Piutang Usaha/Cash and Cash Equivalents and Account Receivables
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Setara Kas dan Piutang Usaha/Cash and Cash Equivalents Bank Loan
PT Bank Syariah Indonesia	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Setara Kas/Cash and Cash Equivalents

31. Nature and Related Parties Transaction

Here are the related parties which relate to government entities controlled, jointly controlled or significantly influenced by the Government:

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

Transaksi pada aset dan persentase terhadap total aset:

Transactions in assets and the percentage of total assets:

	2021		2020		
	Rp	%	Rp	%	
Aset					Assets
Kas dan Setara Kas	47,763,410,852	0.80	28,350,173,159	0.61	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	1,971,047,897	0.03	358,262,486	0.01	Accounts Receivable
Pendapatan Diakui di Muka	125,479,679,441	2.10	210,045,298,612	4.49	Accrued Revenue
Uang Muka	19,660,078,414	0.33	22,467,547,230	0.48	Advances
Piutang Lain-lain	11,149,640,929	0.19	8,539,795,645	0.18	Other Receivables
Aset Lain-lain	51,782,461,721	0.87	24,161,122,836	0.52	Other Assets
Jumlah Aset	257,806,319,254	4.31	293,922,199,967	6.29	Total Assets

Transaksi pada liabilitas dan persentase terhadap total liabilitas:

Transactions in liabilities and the percentage of total liabilities:

	2021		2020		
	Rp	%	Rp	%	
Liabilitas					Liabilities
Utang Usaha	1,159,401,716,156	29.89	956,796,603,512	23.83	Accounts Payable
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	131,095,081	0.00	15,470,315,245	12.08	Other Short Term Liabilities
Utang Bank	418,645,829,499	10.79	441,822,544,533	16.33	Bank Loans
Jumlah Liabilitas	1,578,178,640,736	40.69	1,414,089,463,290	52.23	Total Liabilities

Manajemen Kunci

Jumlah remunerasi yang diterima Dewan Komisaris dan Direksi untuk 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp5.921.995.931 dan Rp5.171.528.781.

Key Management

Total remuneration received by the Board of Commissioners and Directors for December 31, 2021 and 2020 amounting Rp5,921,995,931 and Rp5,171,528,781.

32. Perjanjian Operasi Bersama

32. Joint Operation Agreement

a. Proyek Gateway Park

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk melakukan perjanjian kerjasama operasi bersama dengan PT Nusawijaya Propertindo untuk pembangunan Proyek Gateway Park. Selanjutnya berdasarkan addendum pada akta No. 2 tanggal 7 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., mengenai penunjukan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk sebagai pengganti PT Nusawijaya Propertindo. Selanjutnya dalam akta No. 22 tanggal 30 Juli 2018 menunjuk PT Adhi Commuter Properti sebagai pengganti PT Adhi Karya (Persero) Tbk dalam perjanjian kerjasama tersebut.

a. Gateway Park Project

Based on Notarial Deed No. 2 dated March 2, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk made joint operation agreement with PT Nusawijaya Propertindo for development of Gateway Park Project. Furthermore, based on notarial deed addendum No. 2 dated June 7, 2017, made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., regarding appointment of PT Urban Jakarta Propertindo Tbk as substitute of PT Nusawijaya Propertindo. Furthermore, based on notarial deed No. 22 dated July 30, 2018 appointed PT Adhi Commuter Properti as substitute of PT Adhi Karya (Persero) Tbk in the cooperation agreement.

b. Proyek Urban Signature

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 23 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk melakukan perjanjian kerjasama operasi bersama dengan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk untuk pembangunan Proyek Urban Signature. Selanjutnya dalam akta No. 23 tanggal 30 Juli 2018 menunjuk PT Adhi Commuter Properti sebagai pengganti PT Adhi Karya (Persero) Tbk dalam perjanjian kerjasama tersebut.

b. Gateway Urban Signature

Based on Deed No. 2 dated December 23, 2016 made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk made joint operation agreement with PT Urban Jakarta Propertindo Tbk for development of Urban Signature Project. Furthermore, based on notarial deed No. 23 dated July 30, 2018, made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., regarding appointment of PT Adhi Commuter Properti as substitute of PT Adhi Karya (Persero) Tbk in the cooperation agreement.

33. Instrumen Keuangan, Manajemen Risiko Keuangan dan Manajemen Permodalan

33. Financial Instrument, Financial Risks Management and Capital Management

a. Kategori dan Kelas Instrumen Keuangan

a. Categories and Classes of Financial Loan

	2021 Rp	2020 Rp	
Aset Keuangan:			Financial Assets:
Kas dan Setara Kas	60,530,437,116	44,698,876,735	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha			Trade Accounts Receivable
Pihak Berelasi	1,971,047,897	358,262,486	Related Parties
Pihak Ketiga	39,725,760,531	41,967,072,442	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka			Accrued Revenue
Pihak Berelasi	125,479,679,441	210,045,298,612	Related Parties
Pihak Ketiga	84,992,191,525	17,771,887,432	Third Parties
Piutang Lain-lain	11,745,428,065	9,036,213,469	Other Receivables
Aset Lain-lain	66,578,348,950	24,161,122,836	Other Assets
Jumlah Aset Keuangan	391,022,893,525	348,038,734,012	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan:			Financial Liabilities:
Utang Usaha			Accounts Payables
Pihak Berelasi	1,159,401,716,156	956,796,603,512	Related Parties
Pihak Ketiga	348,587,609,773	110,974,264,861	Third Parties
Beban Akrua	805,264,326,906	635,132,614,682	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	2,043,360,000	1,532,024,687	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	131,095,081	15,470,315,244	Other Short Term Liabilities
Utang Obligasi	497,958,032,371	--	Bonds Payable
Utang Bank	418,645,829,499	441,822,544,533	Bank Loan
Utang Lain-lain	310,590,123	947,695,481	Other Payable
Jumlah Liabilitas Keuangan	3,232,342,559,910	2,162,676,063,000	Total Financial Liabilities

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Bisnis Grup mencakup aktivitas pengambilan risiko dengan sasaran tertentu dengan pengelolaan yang profesional. Fungsi utama dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko. Grup secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktik pasar terbaik.

b. Financial Risk Management Objectives and Policies

Business of the Group include risk-taking activities with certain target by professional management. The main function of the risk management of the Group is to identify all key risks, to measure these risks and manage risk positions. The Group are routinely reviewing the policy and risk management systems to adapt to changes in markets, products and best market practices.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

Grup mendefinisikan risiko keuangan sebagai kemungkinan kerugian atau laba yang hilang, yang disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal yang berpotensi negatif terhadap pencapaian tujuan Grup.

Tujuan Grup dalam mengelola risiko keuangan adalah untuk mencapai keseimbangan yang sesuai antara risiko dan tingkat pengembalian serta meminimalisasi potensi efek memburuknya kinerja keuangan Grup.

Risiko keuangan utama yang dihadapi Grup adalah risiko kredit dan risiko likuiditas. Perhatian atas pengelolaan risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangan perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia dan internasional.

a. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari pelanggan yang gagal memenuhi kewajiban kontraktual mereka.

Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, pendapatan diakui di muka, piutang lain-lain, dan aset lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut. Rincian umur piutang usaha dapat dilihat pada Catatan 5.

Grup mengelola risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk masing-masing pelanggan dan lebih selektif dalam pemilihan bank dan institusi keuangan, yaitu hanya bank-bank dan institusi keuangan ternama dan yang berpredikat baik yang dipilih.

b. Risiko likuiditas

Tanggung jawab utama untuk manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membentuk kerangka kerja manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk manajemen Grup dan pendanaan jangka pendek - menengah dan jangka panjang dan persyaratan manajemen likuiditas. Grup mengelola

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

The Group define financial risk as the possibility of loss or lost profit, caused by internal factors as well as external factors that potentially negative impact on achievement of Group goals.

The purpose of the Group in managing financial risks is to achieve an appropriate balance between risk and returns and minimize potential adverse effects of the financial performance of the Group.

The main financial risks facing by the Group is credit risk and liquidity risk. Attention to this risk management has increased significantly by considering changes and financial market volatility in Indonesia and internationally.

a. Credit Risk

Credit risk is the loss arising from customers who fail to meet their contractual obligations.

Group's financial instruments that have the potential for credit risk consist of cash and cash equivalents, accounts receivable, accrued revenue, other receivables, and other assets. Total maximum credit risk exposure equal to the carrying value of these accounts. The details of aging of business receivables can be found in Note 5.

Group manage credit risk by setting limits of the amount of acceptable risk for each customer and are more selective in the choice of banks and financial institutions, which only reputable and well predicated.

b. Liquidity Risk

The ultimate responsibility for liquidity risk is in the board of directors, whom has established liquidity risk management framework suitable for the management of the Group's short - medium and long-term funding as well as and liquidity management requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

risiko likuiditas dengan memelihara cadangan yang memadai, fasilitas perbankan dan fasilitas pinjaman cadangan, dengan terus memantau arus kas prakiraan dan aktual, dan dengan cara mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel berikut juga merinci ekspektasi jatuh tempo untuk aset keuangan non-derivatif Grup. Tabel disusun berdasarkan jatuh tempo kontrak tak terdiskonto dari aset keuangan termasuk bunga yang akan diperoleh dari aset tersebut. Dicantumkannya informasi aset keuangan non-derivatif diperlukan dalam rangka untuk memahami manajemen risiko likuiditas Grup dimana likuiditas dikelola atas dasar aset dan liabilitas bersih.

reserves, banking facilities and reserve borrowing facilities, by continuously monitoring forecast and actual cash flows, and by matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.

The following table details the Group's expected maturity for its non-derivative financial assets. The table has been drawn up based on the undiscounted contractual maturities of the financial assets including interest that will be earned on those assets. The inclusion of information on non-derivative financial assets is necessary in order to understand the Group liquidity risk management as the liquidity is managed on a net asset and liability basis.

	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due Rp	Jatuh Tempo/Past Due			Jumlah/ Total Rp	Biaya Emisi/ Issuance Costs Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount 31 Desember 2021/ December 31, 2021 Rp	
		< 1 Tahun/ < 1 Year Rp	> 1-2 Tahun/ > 1-2 Years Rp	> 2-3 Tahun/ > 2-3 Years Rp				
Utang Usaha	1,195,035,411,372	123,852,442,160	189,101,472,397	--	1,507,989,325,929	--	1,507,989,325,929	Accounts Payable
Beban Akrua	805,264,326,906	--	--	--	805,264,326,906	--	805,264,326,906	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	--	2,043,360,000	--	--	2,043,360,000	--	2,043,360,000	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	--	131,095,081	--	--	131,095,081	--	131,095,081	Other Short-term Liabilities
Utang Bank	348,645,829,499	70,000,000,000	--	--	418,645,829,499	--	418,645,829,499	Bank Loan
Utang Lain-lain	--	--	310,590,123	--	310,590,123	--	310,590,123	Other Payable
Utang Obligasi	--	491,000,000,000	--	9,000,000,000	500,000,000,000	(2,041,967,629)	497,958,032,371	Bonds Payable
Jumlah Liabilitas Keuangan	2,348,945,567,777	687,026,897,241	189,412,062,520	9,000,000,001	3,234,384,527,538	(2,041,967,629)	3,232,342,559,909	Total Financial Liabilities

	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due Rp	Jatuh Tempo/Past Due			Jumlah/ Total Rp	Biaya Emisi/ Issuance Costs Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount 31 Desember 2020/ December 31, 2020 Rp	
		< 1 Tahun/ < 1 Year Rp	> 1-2 Tahun/ > 1-2 Years Rp	> 2-3 Tahun/ > 2-3 Years Rp				
Utang Usaha	656,392,615,953	411,378,252,420	--	--	1,067,770,868,373	--	1,067,770,868,373	Accounts Payable
Beban Akrua	635,132,614,682	--	--	--	635,132,614,682	--	635,132,614,682	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	--	1,532,024,687	--	--	1,532,024,687	--	1,532,024,687	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	--	15,470,315,244	--	--	15,470,315,244	--	15,470,315,244	Other Short-term Liabilities
Utang Bank	--	130,000,000,000	311,822,544,533	--	441,822,544,533	--	441,822,544,533	Bank Loan
Utang Lain-lain	--	--	947,695,481	--	947,695,481	--	947,695,481	Other Payable
Jumlah Liabilitas Keuangan	1,291,525,230,635	558,380,592,351	312,770,240,014	--	2,162,676,063,000	--	2,162,676,063,000	Total Financial Liabilities

Jumlah yang dicakup di atas untuk instrumen suku bunga variabel untuk aset dan liabilitas keuangan non-derivatif akan berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

The amounts included above for variable interest rate instruments for both nonderivative financial assets and liabilities is subject to change if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

c. Manajemen Permodalan

Tujuan dari Grup dalam mengelola permodalan adalah untuk kelangsungan usaha Grup untuk dapat memberikan hasil kepada pemegang saham dan manfaat kepada pemangku kepentingan lainnya, dan memelihara optimalisasi struktur permodalan.

Grup menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari. Konsisten dengan Grup lain dalam industri, Grup memonitor modal dengan dasar rasio utang terhadap modal yang disesuaikan. Rasio ini dihitung sebagai berikut: utang neto dibagi modal yang disesuaikan. Utang neto merupakan total utang (sebagaimana jumlah dalam laporan posisi keuangan) dikurangi kas dan setara kas. Modal yang disesuaikan terdiri dari seluruh komponen ekuitas (meliputi modal saham dan saldo laba).

c. Capital Management

The objectives of the Group when managing capital are to safeguard Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns to shareholders and benefits for other stakeholders, and to maintain an optimal capital structure.

The Group set a number of capital in proportion to the risk. The Group manages its capital structure and makes adjustments taking into account changes in economic conditions and risk characteristics of the underlying asset. Consistent with other companies in the industry, the Group monitors capital on the basis of the ratio of adjusted debt to capital. This ratio is calculated as follows: net debt divided by adjusted capital. Net debt is total debt (as the amount in the statement of financial position) less cash and cash equivalents. Adjusted capital comprises all components of equity (including capital stock and retained earnings).

	2021 Rp	2020 Rp	
Total Liabilitas	3,878,478,491,633	2,706,372,007,476	Total Liability
Dikurangi: Kas dan Setara Kas	60,530,437,116	44,698,876,735	Less: Cash and Cash Equivalents
Utang Neto	3,817,948,054,517	2,661,673,130,741	Net Debt
Total Ekuitas	2,100,195,446,504	1,969,834,819,870	Total Equity
Rasio Utang terhadap Modal	1.82	1.35	Debt to Equity Ratio

34. Informasi Tambahan Arus Kas

a. Transaksi Non Kas

Berikut aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi arus kas pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebagai berikut:

- Penambahan tanah belum dikembangkan melalui beban akrual sebesar Rp1.270.545.780.588.
- Pelunasan utang yang diberikan PT Adhi Persada Properti sebesar Rp43.477.461.100 melalui penyerahan unit mall proyek Eastern Green.

34. Supplemental Cash Flows Information

a. Non Cash Transaction

The following are investing and financing activities which do not affect cash flows for periods ended December 31, 2021 as follows:

- Additional in undeveloped land through accrued expense amounting to Rp1,270,545,780,588.
- Payment of account payable provided by PT Adhi Persada Properti amounting to Rp43,477,461,100 through transfer of unit mall in Eastern Green project.

b. Rekonsiliasi Liabilitas dari Aktivitas Pendanaan

Tabel di bawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan nonkas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas, atau arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan arus kas konsolidasian Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

b. Reconciliation of Liability arising from Financing Activities

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's consolidated statement of cash flows as cash flows from financing activities.

	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows		Perubahan Transaksi		31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	1 Januari 2021/ January 01, 2021	Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment	Non Kas/ Non-Cash Changes		
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas Sewa	1,532,024,687	--	(2,547,030,573)	3,058,365,886	2,043,360,000	Lease Liabilities
Utang Bank	441,822,544,533	110,436,284,966	(133,613,000,000)	--	418,645,829,499	Bank Loan
Utang Obligasi	--	500,000,000,000	(2,500,000,000)	458,032,371	497,958,032,371	Bond Payable
Jumlah	443,354,569,220	610,436,284,966	(138,660,030,573)	3,516,398,257	918,647,221,870	Total Liabilities

	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows		Perubahan Transaksi		31 Desember 2020/ December 31, 2020	
	1 Januari 2020/ January 01, 2020	Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment	Non Kas/ Non-Cash Changes		
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas Sewa	--	--	(2,445,059,859)	3,977,084,546	1,532,024,687	Lease Liabilities
Utang Bank	302,482,157,569	166,997,886,964	(27,470,500,000)	(187,000,000)	441,822,544,533	Bank Loan
Jumlah	302,482,157,569	166,997,886,964	(29,915,559,859)	3,790,084,546	443,354,569,220	Total Liabilities

35. Segmen Operasi

Berikut ini adalah segmen operasi berdasarkan segmen usaha:

35. Operating Segment

The following are operating segment based on business segment:

	2021			
	Properti/ Real Estat/ Real Estate Property Rp	Hotel/ Hotel Rp	Eliminasi/ Elimination Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Pendapatan Usaha/ Revenues	496,786,960,300	66,901,106,125	--	563,688,066,425
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(348,696,153,464)	(68,184,298,101)	--	(416,880,451,565)
Laba Kotor/ Gross Profits	148,090,806,836	(1,283,191,976)	--	146,807,614,860
Beban Usaha/ Operating Expenses	(29,421,666,935)	--	--	(29,421,666,935)
Beban Pajak Final/ Final Tax Expenses	(10,599,927,875)	--	--	(10,599,927,875)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ Other Income (Expenses) - Net	35,553,430,704	1,093,368,959	--	36,646,799,663
Laba Sebelum Beban Keuangan/ Profit Before Financial Charger	143,622,642,730	(189,823,017)	--	143,432,819,713
Beban Keuangan/ Financial Charges	(13,069,191,439)	--	--	(13,069,191,439)
Laba Sebelum Pajak/ Profit Before Tax	130,553,451,291	(189,823,017)	--	130,363,628,274
Pajak Tangguhan/ Deferred Income Tax	(3,001,640)	--	--	(3,001,640)
Pajak Kini/ Current Income Tax	--	--	--	--
Laba Periode Tahun Berjalan/ Profit for The Period Year	130,550,449,651	(189,823,017)	--	130,360,626,634
Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	--	--	--	--

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

	2021			
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ Profit (Loss) Atributable to				
Pemilik Entitas Induk/ Owner The Parent	130,550,400,579	(189,823,015)	--	130,360,577,564
Kepentingan Non Pengendali/ Non-Controlling Interest		--	49,070	49,070
Laba Bersih/ Net Income	130,550,400,579	(189,823,015)	49,070	130,360,626,634
Aset Segmen/ Segment Asset	6,151,810,365,633	19,019,962,364	(192,156,389,860)	5,978,673,938,137
Total Aset/ Total Asset	6,151,810,365,633	19,019,962,364	(192,156,389,860)	5,978,673,938,137
Liabilitas Segmen/ Segment Liabilities	3,974,473,862,340	19,209,785,219	(115,205,155,926)	3,878,478,491,633
Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities	3,974,473,862,340	19,209,785,219	(115,205,155,926)	3,878,478,491,633
	2020			
	Properti/ Real Estat/ Real Estate Property Rp	Hotel/ Hotel Rp	Eliminasi/ Elimination Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Pendapatan Usaha/ Revenues	913,158,549,613	64,062,459,891	--	977,221,009,504
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(730,100,960,987)	(71,481,958,329)	--	(801,582,919,316)
Laba Kotor/ Gross Profits	183,057,588,626	(7,419,498,438)	--	175,638,090,188
Beban Usaha/ Operating Expenses	(36,205,704,160)	--	--	(36,205,704,160)
Beban Pajak Final/ Final Tax Expenses	(14,016,367,642)	--	--	(14,016,367,642)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ Other Income (Expenses) - Net	7,504,132,495	7,288,873,315	--	14,793,005,810
Laba Sebelum Beban Keuangan/ Profit Before Financial Charger	140,509,349,821	(130,625,123)	-	140,209,024,196
Beban Keuangan/ Financial Charges	(7,164,444,923)	--	--	(7,164,444,923)
Laba Sebelum Pajak/ Profit Before Tax	133,350,327,621	(130,625,123)	--	133,044,579,273
Pajak Tangguhan/ Deferred Income Tax	206,603,181	--	--	206,603,181
Pajak Kini/ Current Income Tax	--	--	--	--
Laba Periode Tahun Berjalan/ Profit for The Period Year	133,556,930,802	(130,625,123)	--	133,251,182,454
Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	--	--	--	--
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ Profit (Loss) Atributable to				
Pemilik Entitas Induk/ Owner The Parent	133,523,049,487	(271,719,031)	--	133,251,330,455
Kepentingan Non Pengendali/ Non-Controlling Interest		--	(148,001)	(148,001)
Laba Bersih/ Net Income	124,323,214,497	7,459,256,311	1,468,711,647	133,251,182,454
Aset Segmen/ Segment Asset	4,832,545,056,506	35,579,400,489	(191,917,629,648)	4,676,206,827,347
Total Aset/ Total Asset	4,832,545,056,506	35,579,400,489	(191,917,629,648)	4,676,206,827,347
Liabilitas Segmen/ Segment Liabilities	2,797,733,661,419	23,604,741,769	(114,966,395,711)	2,706,372,007,477
Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities	2,797,733,661,419	23,604,741,769	(114,966,395,711)	2,706,372,007,477

36. Dampak dari Pandemi Covid-19

Pandemik virus Covid-19 yang sedang terjadi sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasi, menuntut pemerintah untuk mengadakan PPKM (Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat) yang membuat pergerakan calon konsumen maupun Grup menjadi terbatas.

36. The Impact of Covid-19 Pandemic

The ongoing Covid-19 virus pandemic as of the issuance date of the consolidated financial statements, requires the government to conduct PPKM (Enforcement of Community Activity Restrictions) which limits the movement of potential consumers and Group.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

Kegiatan usaha Grup menjadi terbatas karena harus mengikuti peraturan Pemerintah yaitu PPKM dan protokol kesehatan. Berbagai upaya terus dilakukan oleh Grup untuk meminimalisir dampak atas wabah ini, antara lain dengan cara meningkatkan penjualan digital melalui memperbanyak leads, agen dan media social, memprioritaskan penjualan dengan cara bayar KPA, dan memperbanyak materi promosi secara digital.

Sampai dengan tanggal pelaporan laporan keuangan ini, dampak spesifik terhadap bisnis, pendapatan, dan nilai terpulihkan dari nilai aset dan liabilitas Grup belum memungkinkan untuk ditentukan pada tahap ini. Dampak-dampak tersebut akan dilaporkan dalam laporan keuangan saat dampak tersebut dapat diketahui dan diestimasi.

37. Informasi Keuangan Tambahan

Informasi keuangan Grup (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2021, serta laporan laba rugi komprehensif dan penghasilan lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk") yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian.

38. Reklasifikasi Akun

Beberapa akun dalam laporan keuangan konsolidasian untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan konsolidasian pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

The Group's business activities are limited because they have to follow Government regulations, PPKM and health protocols. Various efforts have been continuously made by the Group's to minimize the impact of this outbreak, among others by increasing digital sales by increasing leads, agents and social media, prioritizing sales by paying KPA, and increasing digital promotional materials.

As of the reporting date of financial statements, it is not possible to determine the specific impact on the business, revenue and recoverable value of the Group's assets and liabilities at this stage. These impacts will be reported in the financial statements when they can be identified and estimated.

37. Supplementary Financial Position

The accompanying financial information of Group (parent entity), which comprises the statements of financial position as of December 31, 2021, and the statement of profit or loss and comprehensive income, statements of changes equity, and statements of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information (collectively referred to as the "Parent Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the consolidated financial statements.

38. Reclassification of Account

Certain accounts in the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2020 have been reclassified to conform with the presentation of the consolidated financial statements as of and for the year ended December 31, 2021.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

	2020			
	Sebelum		Setelah	
	Reklasifikasi/ <i>Before Reclassification</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Reklasifikasi/ <i>After Reclassification</i>	
<u>Laporan Posisi Keuangan</u>				<u>Statement of Financial Position</u>
<u>Utang</u>				<u>Liabilities</u>
Utang Usaha	755,858,939,169	311,911,929,204	1,067,770,868,373	Account Payable
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	327,382,244,448	(311,911,929,204)	15,470,315,244	Other Short Term Liabilities
Jumlah	<u>1,083,241,183,617</u>	<u>--</u>	<u>1,083,241,183,617</u>	<u>Total</u>

39. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Berdasarkan surat No.S-20/D.04/2022 pada tanggal 15 Februari 2022 yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebesar 2.222.222.200 (dua milyar dua ratus dua puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu dua ratus) saham biasa dengan Harga Penawaran sebesar Rp130 (seratus tiga puluh rupiah), telah dinyatakan efektif. Dalam surat tersebut dilampirkan beserta Keputusan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan No.KEP-13/D.04/2022 tanggal 15 Februari 2022 menetapkan PT Adhi Commuter Properti Tbk sebagai efek syariah.

Pada tanggal 21 Februari 2022, Perusahaan telah menerima pembayaran dana hasil penawaran umum perdana saham sebesar Rp286.370.710.594. Dana tersebut akan digunakan sebagai salah satu sumber pembayaran utang Obligasi I Serie A yang akan jatuh tempo pada tanggal 23 Mei 2022.

40. Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang telah disetujui Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 25 Februari 2022.

39. Event After Reporting Period

Based on letter No.S-20/D.04/2022 dated February 15, 2022 issued by Financial Services Authority of Indonesia (OJK), correspond with the Company's plan to conduct an Initial Public Offering of 2,222,222,200 (two billion two hundred twenty two million two hundred twenty two thousand two hundred) ordinary shares at an Offer Price of Rp. 130 (one hundred and thirty rupiah), has been declared effective. The letter is attached along with the Decision of the Board of Commissioners of the Financial Services Authority of Indonesia (OJK) No.KEP-13/D.04/2022 dated February 15, 2022, stipulating PT Adhi Commuter Properti Tbk as a sharia effect.

On February 21, 2022, the Company has received payment of proceeds from the initial public offering of Rp286,370,710,594. The funds will be used as a source of payment for the Serie A Bonds I which will mature on 23 May 2022.

40. Management Responsibility of the Consolidated Financial Statements

The Management of the Company is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements which are authorized by Directors for issuance February 25, 2022.

LAMPIRAN I

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(INDUK)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)**

ATTACHMENT I

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(PARENT)
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS
As of December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)**

	2021 Rp	2020*) Rp	
ASET			ASSETS
Aset Lancar			Current Assets
Kas dan Setara Kas	60,234,106,085	43,248,748,700	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha			Accounts Receivable
Pihak Berelasi	1,971,047,897	358,262,486	Related Parties
Pihak Ketiga	39,725,760,531	41,967,072,442	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka			Accrued Revenues
Pihak Berelasi	125,479,679,441	210,045,298,612	Related Parties
Pihak Ketiga	84,992,191,525	17,771,887,432	Third Parties
Persediaan	3,096,494,910,454	2,660,228,035,755	Inventories
Uang Muka	25,502,003,296	26,528,920,616	Advances
Biaya Dibayar Dimuka	1,538,376,360	4,218,101,415	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar Dimuka	61,123,599,636	73,685,152,515	Prepaid Tax
Jumlah Aset Lancar	<u>3,497,061,675,225</u>	<u>3,078,051,479,973</u>	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar			Non-Current Assets
Piutang Lain-lain			Other Receivables
Pihak Berelasi	22,581,222,743	19,824,033,098	Related Party
Pihak Ketiga	595,787,136	152,685,371	Third Parties
Investasi pada Entitas Anak	86,991,233,935	86,991,233,935	Investments on Subsidiary
Persediaan	2,258,450,446,916	1,439,760,880,585	Inventories
Aset Tetap	1,915,910,894	3,065,457,434	Property and Equipment
Aset Hak Guna - Bersih	1,737,698,503	1,508,870,032	Rights-Of-Use Assets - Net
Aset Takberwujud	2,924,600,000	--	Intangible Asset
Aset Lain-Lain	66,578,348,950	24,141,122,834	Other Assets
Total Aset Tidak Lancar	<u>2,441,775,249,077</u>	<u>1,575,444,283,289</u>	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	<u>5,938,836,924,303</u>	<u>4,653,495,763,262</u>	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS			LIABILITIES
Liabilitas Jangka Pendek			Current Liabilities
Utang Usaha			Accounts Payable
Pihak Berelasi	1,159,401,716,156	906,754,788,741	Related Parties
Pihak Ketiga	345,372,212,479	159,824,252,176	Third Parties
Beban Akrual	804,571,704,087	635,132,614,682	Accrued Expense
Liabilitas Sewa	2,043,360,000	1,532,024,687	Lease Liabilities
Utang Pajak	6,023,257,794	4,820,044,031	Taxes Payable
Pendapatan Diterima di Muka	618,415,911,734	532,052,593,998	Unearned Revenues
Utang Obligasi	489,027,918,753	--	Bonds Payables
Utang Bank Jangka Pendek	70,000,000,000	130,000,000,000	Short-Term Bank Loan
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	120,834,999	15,460,055,245	Other Short Term Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>3,494,976,916,002</u>	<u>2,385,576,373,560</u>	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang			Non-Current Liabilities
Utang Obligasi	8,930,113,618	--	Bonds Payables
Utang Bank Jangka Panjang	348,645,829,499	311,822,544,533	Long-term Bank Loan
Liabilitas Pajak Tangguhan	1,462,137,913	1,459,136,273	Deferred Tax Liabilities
Utang Lain-lain	310,590,123	--	Other Payable
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>359,348,671,153</u>	<u>313,281,680,806</u>	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	<u>3,854,325,587,155</u>	<u>2,698,858,054,366</u>	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS			EQUITY
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan			Equity Attributable to Owners
Kepada Pemilik Entitas Induk			of the Parent Entity
Modal Saham - Nilai Nominal Rp 1.000.000 per-saham			Share Capital - Rp 1,000,000 par value per share
Modal dasar 8.000.000 saham			Authorized Capital of 8,000,000 shares
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar 2.000.000 saham	2,000,000,000,000	2,000,000,000,000	Subscribed and Fully Paid Capital 2,000,000 shares
Saldo Laba			Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya	27,938,767,026	27,938,767,026	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya	56,572,570,122	(73,301,058,130)	Unappropriated
JUMLAH EKUITAS	<u>2,084,511,337,148</u>	<u>1,954,637,708,896</u>	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	<u>5,938,836,924,303</u>	<u>4,653,495,763,262</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

*) Reklasifikasi (Catatan 36)

*) Reclassification (Note 36)

LAMPIRAN II

ATTACHMENT II

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(INDUK)
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(PARENT)
STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

	2021 Rp	2020 Rp	
PENDAPATAN USAHA	563,688,066,425	977,221,009,504	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(416,880,451,565)	(801,582,919,316)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR	146,807,614,860	175,638,090,188	GROSS PROFITS
BEBAN USAHA			OPERATING EXPENSES
Beban Umum dan Administrasi	(28,678,273,517)	(35,381,001,755)	General and Administrative Expenses
Beban Pajak Final	(10,599,927,875)	(14,016,367,642)	Final Tax Expenses
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih	35,411,900,419	15,431,740,330	Other Income (Expenses) - Net
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN	142,941,313,887	141,672,461,121	PROFIT BEFORE FINANCIAL CHARGES
Beban Keuangan	(13,064,683,995)	(7,159,022,200)	Financial Charges
LABA SEBELUM PAJAK	129,876,629,892	134,513,438,921	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN			INCOME TAX EXPENSE
Pajak Tangguhan	(3,001,640)	206,603,181	Deferred Income Tax
Pajak Kini	--	--	Current Income Tax
LABA TAHUN BERJALAN	129,873,628,252	134,720,042,102	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	--	--	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	129,873,628,252	134,720,042,102	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

LAMPIRAN III

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(INDUK)

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

	<i>Saldo/Retained Earnings</i>			<i>Jumlah Ekuitas/ Total Equity</i>
	<i>Modal Disetor/ Capital Stock</i>	<i>Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated</i>	<i>Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated</i>	
	Rp	Rp	Rp	Rp
SALDO 1 JANUARI 2020	2,000,000,000,000	--	198,192,532,739	2,198,192,532,739
Dampak Penerapan PSAK Baru	--	--	(350,336,098,919)	(350,336,098,919)
SALDO DISESUAIKAN 1 JANUARI 2020	2,000,000,000,000	--	(152,143,566,180)	1,847,856,433,820
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	134,720,042,102	134,720,042,102
Dana Cadangan	--	27,938,767,026	(27,938,767,026)	--
Dividen	--	--	(27,938,767,026)	(27,938,767,026)
SALDO 31 DESEMBER 2020	2,000,000,000,000	27,938,767,026	(73,301,058,130)	1,954,637,708,896
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	129,873,628,252	129,873,628,252
SALDO 31 DESEMBER 2021	2,000,000,000,000	27,938,767,026	56,572,570,122	2,084,511,337,148

ATTACHMENT III

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(PARENT)
STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

BALANCE AS OF JANUARY 1, 2020
<i>Impact of Implementation New PSAK</i>
ADJUSTED BALANCE AS OF JANUARY 1, 2020
<i>Total Comprehensive Income For The Year</i>
<i>General Reserve</i>
<i>Dividends</i>
BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2020
<i>Total Comprehensive Income For The Year</i>
BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2021

LAMPIRAN IV

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(INDUK)
LAPORAN ARUS KAS**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

	2021 Rp	2020 Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan Kas Dari Pelanggan	720,440,121,911	462,670,132,466
Penerimaan Restitusi Pajak	56,498,586,185	--
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(883,247,191,123)	(623,641,230,016)
Pembayaran Kepada Karyawan	(41,348,397,077)	(28,380,351,189)
Penerimaan Bunga	2,172,325,287	1,564,832,265
Pembayaran Beban Pinjaman	(13,069,191,439)	(38,789,431,031)
Pembayaran Pajak Penghasilan	(4,681,525,215)	(6,203,262,716)
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(163,235,271,471)	(232,779,310,221)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan Aset Takberwujud	(3,133,500,000)	--
Perolehan Aset Tetap	--	(1,109,743,585)
Investasi pada Operasi Bersama	--	(18,836,643,370)
Pelepasan Saham Entitas Anak	--	--
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan	(289,856,043,188)	(130,800,213,588)
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(292,989,543,188)	(150,746,600,543)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan Utang Bank	110,436,284,966	166,997,886,964
Pembayaran Utang Bank	(133,613,000,000)	(27,470,500,000)
Penerimaan Obligasi	500,000,000,000	--
Pembayaran Emisi Obligasi	(2,500,000,000)	--
Pembayaran Dividen	(15,031,180,276)	(12,907,586,595)
Pembayaran Liabilitas Sewa	(2,547,030,573)	(2,445,059,859)
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	456,745,074,117	124,174,740,510
Kas dan Setara Kas Operasi Bersama	16,465,097,927	5,432,663,090
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	16,985,357,385	(253,918,507,164)
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	43,248,748,700	297,167,255,864
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	60,234,106,085	43,248,748,700

Informasi yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada catatan 34

ATTACHMENT IV

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(PARENT)
STATEMENTS OF CASH FLOWS**
For the Years Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah)

CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Cash Receipt from Customers
Received from Tax Refunds
Payment to Suppliers and Third Parties
Payment to Employees
Interest Receipts
Payment for Finance Charges
Payment for Income Taxes
Net Cash Flows Used in Operating Activities
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Acquisition of Intangible Asset
Acquisition of Fixed Assets
Investment in Joint Operation
Disposal of Shares of Subsidiary
Acquisition of Undeveloped Land
Net Cash Used in Investing Activities
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Received from Bank Loans
Payment for Bank Loans
Received from Bond
Payment for Bond Issue
Payment Dividen
Payment for Lease Liabilities
Net Cash Provided Financing Activities
Cash and Cash Equivalent of Joint Operation
Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalent
Cash and Cash Equivalent At Beginning of Year
Cash and Cash Equivalent At End of The Year
Information of non cash transaction is presented in Note 34