

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018**

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

***Consolidated Financial Statements  
For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018***

<b>Daftar Isi</b>	<b><u>Halaman/ Page</u></b>	<b>Table of Contents</b>
<b>Surat Pernyataan Direksi</b>		<b><i>Directors' Statement Letter</i></b>
<b>Laporan Auditor Independen</b>		<b><i>Independent Auditor's Report</i></b>
<b>Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019 dan Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian) Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018</b>		<b><i>Consolidated Financial Statements For the Year Ended December 31, 2019 and For The Period Starting From March 9, 2018 (The Inception Date) Until December 31, 2018</i></b>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif 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>
<b>Informasi Tambahan-Laporan Keuangan Tersendiri:</b>		<b><i>Supplementary Information-Separate Financial Statements:</i></b>
Laporan Posisi Keuangan (Entitas Induk)	Lampiran I/ <i>Appendix I</i>	<i>Statements of Financial Position (Parent)</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain (Entitas Induk)	Lampiran II/ <i>Appendix II</i>	<i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income (Parent)</i>
Laporan Perubahan Ekuitas (Entitas Induk)	Lampiran III/ <i>Appendix III</i>	<i>Statements of Changes in Equity (Parent)</i>
Laporan Arus Kas (Entitas Induk)	Lampiran IV/ <i>Appendix IV</i>	<i>Statements of Cash Flows (Parent)</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN  
UNTUK PERIODE YANG DIMULAI SEJAK TANGGAL 9 MARET 2018 (TANGGAL PENDIRIAN)  
SAMPAI DENGAN TANGGAL 31 DESEMBER 2018  
PT ADHI COMMUTER PROPERTI**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER  
RELATING TO  
THE RESPONSIBILITY ON THE FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2019 AND FOR THE PERIOD STARTING FROM  
MARCH 9, 2018 (THE INCEPTION DATE) UNTIL DECEMBER 31, 2018  
PT ADHI COMMUTER PROPERTI**

---

Kami yang bertanda tangan dibawah ini / We, the undersigned :

- |                                                            |   |                                                                               |
|------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Nama/Name                                               | : | <b>Rizkan Firman</b>                                                          |
| Alamat Kantor/Office Address                               | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur                                |
| Alamat Domisili sesuai KTP / Domicile as stated in ID Card | : | Taman Sari Pesona Bali D XI/01, RT 009, RW015 Clputat Timur                   |
| Nomor Telepon/Phone Number                                 | : | 021 – 22822980                                                                |
| Jabatan/Title                                              | : | <b>Direktur Utama / President Director</b>                                    |
|                                                            |   |                                                                               |
| 2. Nama/Name                                               | : | <b>Mochamad Yusuf</b>                                                         |
| Alamat Kantor/Office Address                               | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur                                |
| Alamat Domisili sesuai KTP / Domicile as stated in ID Card | : | Perum Taman Aster Blok A 2 / No.22 RT 013 RW 007 Telagaasih Cikarang Barat    |
| Nomor Telepon/Phone Number                                 | : | 021 – 22822980                                                                |
| Jabatan/Title                                              | : | <b>Direktur Keuangan, SDM dan Umum / Director of Finance, HR, and General</b> |

Menyatakan bahwa :

State that :

- |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan;                                                                                                                                                              | 1. We are responsible for the preparation and presentation of the financial statements;                                                                                                                                             |
| 2. Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;                                                                                                                                 | 2. The financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;                                                                                                          |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan telah dimuat secara lengkap dan benar, dan<br>b. Laporan keuangan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | 3. a. All information has been fully and correctly disclosed in the financial statements, and<br>b. The financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not conceal any information and facts; |
| 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan.                                                                                                                                                            | 4. We are responsible for the Company's internal control system within the Company.                                                                                                                                                 |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter has been made truthfully.

Jakarta, / April 2020 / Jakarta, April 1, 2020  
**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**

**RIZKAN FIRMAN**  
Direktur Utama /  
President Director

**MOCHAMAD YUSUF**  
Direktur Keuangan, SDM dan Umum /  
Director of Finance, HR and General



**RSM**

# Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

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

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

T +62 215140 1340  
F +62 215140 1350

[www.rsm.id](http://www.rsm.id)

**Nomor/Number : 00400/2.1030/AU.1/03/0181-1/1/IV/2020**

## **Laporan Auditor Independen/ Independent Auditors' Report**

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

### **PT Adhi Commuter Properti**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Adhi Commuter Properti dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2019, 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 and its subsidiary, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2019, 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.*

#### **Auditors' 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 dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2019, 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 ke Catatan 28 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang menjelaskan tentang situasi perekonomian dampak dari wabah virus corona di Indonesia terhadap Grup dan langkah-langkah yang diambil Grup dalam merespon kondisi ini. Meskipun demikian, terdapat suatu ketidakpastian material mengenai dampak dari situasi saat ini terhadap bisnis dan operasi Grup di masa mendatang. 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 dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2019 terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan opini atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Adhi Commuter Properti (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2019, 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 auditors' 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 auditors consider 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 and its subsidiary as of December 31, 2019 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 28 for the accompanying consolidated financial statements that explain about economic condition of the impact of the corona virus outbreak in Indonesia on the Group and steps taken by the Group to face this condition. However, there is a material uncertainty about the impact of the current situation on the Group's business and operation in the future. 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 and its subsidiaries as of December 31, 2019, 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 (parent entity), which comprises the statement of financial position as of*

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.

*December 31, 2019 and the statement 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, 1 April 2020/ April 1, 2020

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL  
POSITIONS**  
As of December 31, 2019 and 2018  
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2019 Rp	2018 *) Rp	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>Aset Lancar</b>				<b>Current Assets</b>
Kas dan Setara Kas	4, 24	297,240,127,490	114,091,593,241	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha				Accounts Receivable
Pihak Berelasi	5 24	1,948,146,226	659,778,526	Related Parties
Pihak Ketiga	5	131,717,818,951	31,071,142,576	Third Parties
Pendapatan Akan Diterima				Accrued Revenues
Pihak Berelasi	6, 24	146,373,957,258	53,133,257,140	Related Parties
Pihak Ketiga	6	512,659,282,940	453,242,657,515	Third Parties
Piutang Lain-lain - Jangka Pendek	7	95,745,335	63,787,020	Other Receivables - Short Term
Persediaan	8	1,775,868,800,261	1,243,235,670,404	Inventories
Uang Muka	9, 24	25,218,538,290	11,663,419,939	Advances
Biaya Dibayar Dimuka	10	1,941,081,412	3,548,506,581	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar Dimuka	11.a	89,399,762,589	12,344,646,553	Prepaid Taxes
Jumlah Aset Lancar		<u>2,982,463,260,752</u>	<u>1,923,054,459,495</u>	Total Current Assets
<b>Aset Tidak Lancar</b>				<b>Noncurrent Assets</b>
Piutang Lain-lain Jangka Panjang	7, 25	4,706,110,000	2,570,702,412	Other Long Term Receivables
Persediaan	8	1,375,637,446,692	603,577,244,315	Inventories
Aset Tetap	12	3,488,442,568	--	Property, Plant and Equipment
Aset Lain-Lain		20,000,000	78,000,000	Other Assets
Total Aset Tidak Lancar		<u>1,383,851,999,260</u>	<u>606,225,946,727</u>	Total Noncurrent Assets
<b>JUMLAH ASET</b>		<b><u>4,366,315,260,012</u></b>	<b><u>2,529,280,406,222</u></b>	<b>TOTAL ASSETS</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS</b>				<b>LIABILITIES</b>
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>				<b>Current Liabilities</b>
Utang Usaha				Accounts Payable
Pihak Berelasi	13, 24	974,204,572,635	577,490,298,686	Related Parties
Pihak Ketiga	13	592,081,337,649	499,808,747,423	Third Parties
Utang Pajak	11.b	10,233,745,112	9,354,336,801	Taxes Payable
Liabilitas Pajak Tangguhan	11.d	1,665,739,454	--	Deferred Tax Liabilities
Beban Akrual	14	13,876,924,507	10,126,453,729	Accruals
Pendapatan Diterima di Muka	15	57,770,034,731	30,102,676,440	Unearned Revenues
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	16	199,151,011,059	90,699,152,169	Other Short Term Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>1,848,983,365,147</u>	<u>1,217,581,665,248</u>	Total Current Liabilities
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>				<b>Noncurrent Liabilities</b>
Utang Bank	17, 24	302,482,157,569	5,000,000,000	Bank Loans
Pinjaman dari Pihak Berelasi	18, 24	--	107,160,808,000	Loan from Related Party
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>302,482,157,569</u>	<u>112,160,808,000</u>	Total Non Current Liabilities
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b><u>2,151,465,522,716</u></b>	<b><u>1,329,742,473,248</u></b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Modal Saham				Capital Stock
Modal Dasar				Authorized Capital
8.000.000 Saham (2018: 4.500.000 Saham)				8,000,000 Shares (2018: 4,500,000 Shares)
Nilai nominal Rp1.000.000 per Saham				Rp1,000,000 par Value per Shares
Ditempatkan dan Disetor Penuh				Subscribed and Paid Up Capital
2.000.000 Saham (2018: 1.135.000 Saham)	19	2,000,000,000,000	1,135,000,000,000	2,000,000 Shares (2018: 1,135,000 Shares)
Saldo Laba		214,849,737,296	64,537,932,974	Retained Earnings
<b>Jumlah Ekuitas</b>		<b><u>2,214,849,737,296</u></b>	<b><u>1,199,537,932,974</u></b>	<b>Total Equity</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b><u>4,366,315,260,012</u></b>	<b><u>2,529,280,406,222</u></b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

\*) Tidak dikonsolidasi (Catatan 1.b)

\*) Not consolidated (Note 1.b)

Catatan terlampir merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

The accompanying notes are integral part of these financial statements

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2019 Rp	2018 *) Rp	
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	20	808,895,668,000	438,677,172,510	<b>REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	21	(603,260,718,795)	(326,739,561,261)	<b>COST OF REVENUES</b>
<b>LABA KOTOR</b>		<b>205,634,949,205</b>	<b>111,937,611,249</b>	<b>GROSS PROFITS</b>
<b>BEBAN USAHA</b>				<b>OPERATING EXPENSES</b>
Beban Umum dan Administrasi	22	(32,769,654,272)	(11,878,171,084)	General and Administrative Expenses
Beban Pajak Final		(8,147,746,681)	(4,654,174,432)	Final Tax Expenses
Beban Lain-lain - Bersih	23	(10,449,493,578)	(30,278,252,568)	Other Expenses - Net
<b>LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN</b>		<b>154,268,054,674</b>	<b>65,127,013,165</b>	<b>PROFIT BEFORE FINANCIAL CHARGES</b>
Beban Keuangan		(1,842,918,898)	(104,714,191)	Financial Charges
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>		<b>152,425,135,776</b>	<b>65,022,298,974</b>	<b>PROFIT BEFORE TAX</b>
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>				<b>INCOME TAX EXPENSE</b>
Pajak Penghasilan Tangguhan	11.d	(1,665,739,454)	--	Deferred Income Tax
Pajak Penghasilan Kini	11.c	(447,592,000)	(484,366,000)	Current Income Tax
<b>LABA BERSIH TAHUN/PERIODE BERJALAN</b>		<b>150,311,804,322</b>	<b>64,537,932,974</b>	<b>NET INCOME FOR THE YEAR/PERIOD</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>		<b>--</b>	<b>--</b>	<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN/PERIODE BERJALAN</b>		<b>150,311,804,322</b>	<b>64,537,932,974</b>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR/PERIOD</b>

\*) Tidak dikonsolidasi (Catatan 1.b)

\*) Not consolidated (Note 1.b)

Catatan terlampir merupakan bagian tidak terpisahkan  
dari laporan keuangan secara keseluruhan

The accompanying notes are integral part  
of these financial statements



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	Modal Disetor/ Paid Up Capital Rp	Saldo Laba/Retained Earnings		Jumlah Ekuitas/ Total Equity Rp	
			Ditentukan Penggunaanya/ Appropriated Rp	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated Rp		
Setoran Modal Pada Saat Pendirian	19	1,135,000,000,000	--	--	1,135,000,000,000	Paid Up Capital At Inception Date
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan		--	--	64,537,932,974	64,537,932,974	Total Comprehensive Income For The Period
<b>Saldo 31 Desember 2018 *)</b>		<b>1,135,000,000,000</b>	<b>--</b>	<b>64,537,932,974</b>	<b>1,199,537,932,974</b>	<b>Balance as of December 31, 2018 *)</b>
Setoran Modal	19	865,000,000,000	--	--	865,000,000,000	Paid Up Capital
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan		--	--	150,311,804,322	150,311,804,322	Total Comprehensive Income For The Year
<b>Saldo 31 Desember 2019</b>		<b>2,000,000,000,000</b>	<b>--</b>	<b>214,849,737,296</b>	<b>2,214,849,737,296</b>	<b>Balance as of December 31, 2019</b>

\*) Tidak dikonsolidasi (Catatan 1.b)

\*) Not consolidated (Note 1.b)

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

The accompanying notes form an integral part of these  
financial statements

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN ARUS KAS  
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
CASH FLOWS**

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

	<u>2019</u> Rp	<u>2018</u> Rp	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan Kas Dari Pelanggan	692,128,160,082	958,888,130,492	Cash Receipt from Customers
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(646,435,340,827)	(1,048,689,960,514)	Payment to Suppliers and Third Parties
Pembayaran Kepada Karyawan	(26,669,950,015)	(8,482,708,856)	Payment to Employees
Penerimaan Bunga	2,127,256,208	655,318,262	Interest Receipts
Pembayaran Beban Pinjaman	(1,842,918,898)	--	Payment for Finance Charges
Pembayaran Pajak Penghasilan	(5,420,659,175)	(4,654,174,432)	Payment for Income Taxes
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi</b>	<b><u>13,886,547,375</u></b>	<b><u>(102,283,395,048)</u></b>	<b>Net Cash Used in Operating Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Perolehan Aset Tetap	(3,488,442,568)	--	Acquisition of Fixed Assets
Investasi pada Operasi Bersama	(18,912,477,330)	--	Investment in Joint Operation
Akuisisi Entitas Anak Baru, Setelah Dikurangi Kas yang Diperoleh	(86,517,357,394)	--	Acquisition of New Subsidiary, Net of Cash Acquired
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan	(779,791,660,120)	--	Acquisition of Undeveloped Land
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	<b><u>(888,709,937,412)</u></b>	<b><u>--</u></b>	<b>Net Cash Used in Investing Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan Utang Bank	297,719,157,569	5,000,000,000	Received from Bank Loans
Pembayaran Utang Bank	(237,000,000)	--	Payment for Bank Loans
Penyertaan Modal	142,397,119,483	104,214,180,289	Paid Up Capital
Penerimaan Pinjaman Pihak Berelasi	615,442,072,517	107,160,808,000	Received from Related Parties Loan
<b>Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan</b>	<b><u>1,055,321,349,569</u></b>	<b><u>216,374,988,289</u></b>	<b>Net Cash Provided from Financing Activities</b>
Kas dan Setara Kas Operasi Bersama	2,650,574,717	--	Cash and Cash Equivalent of Joint Operation
Kenaikan Bersih Kas dan Setara Kas	183,148,534,249	114,091,593,241	Net Increase of Cash and Cash Equivalent
Kas dan Setara Kas Awal Tahun/Periode	114,091,593,241	--	Cash and Cash Equivalent At Beginning of The Year/Period
<b>Kas dan Setara Kas Akhir Tahun/Periode</b>	<b><u>297,240,127,490</u></b>	<b><u>114,091,593,241</u></b>	<b>Cash and Cash Equivalent At End of The Year/Period</b>
	297,240,127,490	114,091,593,241	

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

The accompanying notes an integral part of these financial statements

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**1. Umum**

**1. General**

**1.a. Pendirian dan Informasi Umum**

PT Adhi Commuter Properti ("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 Perusahaan, 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. 19 tanggal 6 Desember 2019 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-0104718.AH.01.02.Tahun 2019.

Ruang lingkup bidang usaha Perusahaan meliputi properti, real estat, dan hotel.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 23 Mei 2018.

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

Perusahaan adalah entitas anak dari PT Adhi Karya (Persero) Tbk.

**1.b. Entitas Anak**

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

Entitas Anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicile	Aktivitas Bisnis Utama/ Main Business Activity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operation	Sebelum Eliminasi/ Before Elimination	
			31 Desember 2019/ December 31, 2019		Jumlah Aset/ Total Assets	Jumlah Pendapatan/ Total Revenues
			%		Rp	Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor	Properti/Property	100	Dalam Tahap Pengembangan Development Stage	95,750,006,249	-

**1.a. Establishment and General Information**

PT Adhi Commuter Properti ("the Company") was established in Jakarta according to the deed of establishment No. 103 dated March 9, 2018, under 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 the Company, through Deed of Spin Off No. 1 under 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. 19 dated December 6, 2019 and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU-0104718.AH.01.02.Tahun 2019.

The scope of the the Company business sector includes property, real estate and hotel.

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

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

The Company is a subsidiary of PT Adhi Karya (Persero) Tbk.

**1.b. Subsidiary**

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

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**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.

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

**1.c. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan**

Susunan Direksi tanggal 31 Desember 2019 adalah sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 19 tanggal 6 Desember 2019, dibuat dihadapan Notaris Rosida Rajagukguk Siregar S.H., di Jakarta adalah sebagai berikut:

	2019
<b>Dewan Komisaris</b>	
Komisaris Utama	Pundjung Setya Brata
Komisaris	Budi Saddewa Soediro
Komisaris	Tjatur Waskito Putro
Komisaris	Adriyanto Karyo Utomo
<b>Direksi</b>	
Direktur Utama	Indra Syahrizza Nasution (Plt)
Direktur QHSE dan Sistem	Indra Syahrizza Nasution
Direktur Keuangan, SDM dan Umum	Mochamad Yusuf
Direktur Pemasaran dan Pengelolaan Properti	Hanif Setyo Nugroho
Direktur Pengembangan Bisnis	Rozi Sparta

Susunan Direksi tanggal 31 Desember 2018 adalah sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 6 tanggal 11 Desember 2018, dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., di Jakarta.

Jumlah karyawan tetap Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebanyak 200 dan 85 orang karyawan (tidak diaudit).

**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.

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

**1.c. Board of Commissioners, Directors and Employees**

The composition of the Company's Directors as of December 31, 2019 is based on the Deed of Shareholder Resolution No. 19, dated December 6, 2019, was made by Notary Rosida Rajagukguk Siregar S.H., in Jakarta are as follows:

	2019	2018	
<b>Boards of Commissioners</b>			
President Commissioner	Pundjung Setya Brata	Pundjung Setya Brata	President Commissioner
Commissioner	Budi Saddewa Soediro	Budi Saddewa Soediro	Commissioner
Commissioner	Tjatur Waskito Putro	Tjatur Waskito Putro	Commissioner
Commissioner	Adriyanto Karyo Utomo	Adriyanto Karyo Utomo	Commissioner
<b>Directors</b>			<b>Directors</b>
President Director	Indra Syahrizza Nasution (Plt)	Amrozi Hamidi	President Director
Director of QHSE and System	Indra Syahrizza Nasution	-	Director of QHSE and System
Director of Finance, HR and General	Mochamad Yusuf	Mochamad Yusuf	Director of Finance, HR and General
Director of Operations	Hanif Setyo Nugroho	Indra Syahrizza Nasution	Director of Operations
Director of Development	Rozi Sparta	-	Director of Development

The composition of the Company's Directors as of December 31, 2018 is based on the Deed of Shareholder Resolution No. 6, dated December 11, 2018, was made by Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., in Jakarta.

The number of the Company as of December 31, 2019 and 2018 is 200 and 85 employees (unaudited).

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi yang Penting**

Berikut ini adalah kebijakan akuntansi penting yang diterapkan dalam penyusunan laporan Keuangan Perusahaan dan Entitas Anak (Selanjutnya disebut "Grup") yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

**2.a. Pernyataan Kepatuhan**

Laporan Keuangan Konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI).

**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 Perusahaan 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**

*Presented below are the significant accounting policies adopted in preparation the Company and Subsidiary's ("Group") financial statements, which are in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards*

**2.a. Statement of Compliance**

*The Consolidated Financial Statements have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards (SAK) which include the Statement of Financial Accounting Standard (PSAK) and Interpretations of Financial Accounting Standard (ISAK) issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesia Institute of Accountants Board Indonesian Institute of Accountant (DSAK-IAI).*

**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 the Company 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.*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

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

**i. Amandemen/penyesuaian dan  
interpretasi standar yang berlaku  
efektif pada tahun berjalan**

Berikut adalah perubahan atas standar  
dan interpretasi standar yang telah  
diterbitkan oleh DSAK-IAI dan berlaku  
efektif untuk tahun buku yang dimulai  
pada atau setelah  
1 Januari 2019:

- PSAK 22 (Penyesuaian 2018):  
"Kombinasi Bisnis"
- PSAK 24 (Amendemen 2018):  
"Imbalan Kerja tentang Amendemen,  
Kurtailmen atau Penyelesaian  
Program"
- PSAK 26 (Penyesuaian 2018): "Biaya  
Pinjaman"
- PSAK 46 (Penyesuaian 2018): "Pajak  
Penghasilan"
- PSAK 66 (Penyesuaian 2018):  
"Pengaturan Bersama"
- ISAK 33: "Transaksi Valuta Asing dan  
Imbalan di Muka"
- ISAK 34: "Ketidakpastian dalam  
Perlakuan Pajak Penghasilan"

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

**ii. Standar dan interpretasi telah  
diterbitkan tapi belum diterapkan**

Standar dan amandemen standar berikut  
efektif untuk periode yang dimulai pada  
atau setelah tanggal 1 Januari 2020,  
dengan penerapan dini diperkenankan  
yaitu:

- PSAK 15 (Amendemen 2017),  
Investasi pada Entitas Asosiasi dan  
Ventura Bersama tentang Kepentingan  
Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi  
dan Ventura Bersama;
- PSAK 62 (Amendemen 2017), Kontrak  
Asuransi-Menerapkan PSAK 71:  
Instrumen Keuangan dengan PSAK 62:  
Kontrak Asuransi;

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

**i. Amendments/ improvements and  
Interpretations to standards effective  
in the current year**

The following are amendments of  
standards and interpretation of standard  
issued by DSAK - IAI and effectively  
applied for the period starting on or after  
January 1, 2019:

- PSAK 22 (Improvement 2018):  
"Business Combination" PSAK 69:  
"Agriculture"
- PSAK 24 (Amendment 2018):  
"Employee Benefit regarding Plan  
Amendment, Curtailment or  
Settlement"
- PSAK 26 (Improvement 2018):  
"Borrowing Cost"
- PSAK 46 (Improvement 2018):  
"Income Taxes"
- PSAK 66 (Improvement 2018): "Joint  
Arrangement"
- ISAK 33: "Foreign Currency  
Transactions and Advance  
Consideration"
- ISAK 34: "Uncertainty over Income  
Tax Treatments"

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

**ii. Standards and interpretations issued  
not yet adopted**

Standards and standard amendments are  
effective for periods beginning on or after  
January 1, 2020, with early application  
permitted are:

- PSAK 15 (Amendment 2017),  
Investments in Associates and Joint  
Ventures: Long Term Interest in  
Associate and Joint Ventures;
- PSAK 62 (Amendment 2017),  
Insurance Contract: Applying PSAK  
71: Financial Instruments with PSAK  
62: Insurance Contracts;

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

- PSAK 71, Instrumen Keuangan;
- PSAK 71 (Amandemen 2018), Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif;
- PSAK 72, Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan;
- PSAK 73, Sewa;
- ISAK 35, Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba;
- PSAK 1 (Amandemen 2019), Penyajian Laporan Keuangan tentang Judul Laporan Keuangan;
- PSAK 1 (Penyesuaian Tahunan 2019), Penyajian Laporan Keuangan;
- PPSAK 13, Pencabutan PSAK 45: Pelaporan Keuangan Entitas Nirlaba;
- PSAK 25 (Amendemen 2019): "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan";
- PSAK 102 (Revisi 2019): "Akuntansi Murabahah";
- ISAK 101: "Pengakuan Pendapatan Murabahah Tangguh Tanpa Risiko Signifikan terkait Kepemilikan Persediaan";
- ISAK 102: "Penurunan Nilai Piutang Murabahah".

Pada saat penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru, amandemen standar, dan interpretasi atas standar serta pengaruhnya pada saat laporan keuangan konsolidasian.

**2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi**

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Perusahaan dan entitas anak seperti disebutkan pada Catatan 1.b.

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

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

- *PSAK 71, Financial Instruments;*
- *PSAK 71 (Amendment 2018), Financial Instruments: on Prepayment Features with Negative Compensation;*
- *PSAK 72, Revenue from Contracts with Customers;*
- *PSAK 73, Leases;*
- *ISAK 35, Presentation of Non-profit Oriented Entity Financial Statements;*
- *PSAK 1 (Amendments 2019), Presentation of Financial Statements concerning the Title of Financial Statements;*
- *PSAK 1 (Annual Adjustment 2019), Presentation of Financial Statements;*
- *PPSAK 13, Revocation of SFAS 45: Non-profit Entity Financial Reporting;*
- *PSAK 25 (Amendment 2019): "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors";*
- *PSAK 102 (Revised 2019): "Accounting for Murabahah";*
- *ISAK 101: "Revenue Recognition on Deferred Murabahah without Significant Risk related to Inventories Ownership";*
- *ISAK 102: "Impairment on Murabahah Receivable".*

*As of the authorization date of these consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact of these new standards, amendments and interpretations of standards to the consolidated financial statements.*

**2.d. Principles of Consolidation**

*The consolidated financial statements consist of the financial statements of the Company and subsidiary as described in Note 1.b.*

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

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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 Perusahaan dan seluruh entitas anak yang, secara langsung dan tidak langsung, dikendalikan oleh Perusahaan. Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Perusahaan 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  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

*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 the Company 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 Company 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 and 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  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(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.e. 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) Derecognise the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- b) Derecognise 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) Recognise the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- d) Recognise 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) Recognise any resulting difference as a gain or loss attributable to the parent.*

**2.e. 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.*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

**Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan**

Pengukuran selanjutnya aset keuangan tergantung pada klasifikasinya pada saat pengakuan awal. Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam salah satu dari empat kategori berikut:

- (i) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi (FVTPL)  
Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau yang pada saat pengakuan awal telah ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Aset keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat, atau bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini, atau merupakan derivatif, kecuali derivatif yang ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

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.

- (ii) Pinjaman yang Diberikan dan Piutang  
Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuota di pasar aktif, kecuali:
- (a) Pinjaman yang diberikan dan piutang yang dimaksudkan untuk dijual dalam waktu dekat dan yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi;
- (b) Pinjaman yang diberikan dan piutang dalam hal pemilik mungkin tidak akan memperoleh kembali investasi awal secara substansial kecuali yang disebabkan oleh penurunan kualitas pinjaman; atau

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**Subsequent Measurement of Financial Assets**

Subsequent measurement of financial assets depends on their classification on initial recognition. The Group classifies financial assets in one of the following four categories:

- (i) *Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss (FVTPL)*  
*Financial assets at FVTPL are financial assets held for trading or upon initial recognition it is designated as at fair value through profit or loss.*

*Financial asset classified as held for trading if it is acquired or incurred principally for the purpose of selling and repurchasing it in the near term, or it is a part of a portfolio of identified financial instruments that are managed together and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking, or it is a derivative, except for a derivative that is a designated and effective hedging instrument.*

*After initial recognition, financial assets at FVTPL are measured at its fair value. Gains or losses arising from a change in the fair value of financial assets are recognized in profit or loss.*

- (ii) *Loans and Receivables*  
*Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market, other than:*
- (a) *Those that intends to sell immediately or in the near term and upon initial recognition designated as at fair value through profit or loss;*
- (b) *Those for which the holder may not recover substantially all of its initial investment, other than because of credit deterioration; or*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

- (c) Pinjaman yang diberikan dan piutang yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual.

Setelah pengakuan awal, pinjaman yang diberikan dan piutang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

- (iii) Investasi Dimiliki Hingga Jatuh Tempo (HTM)

Investasi HTM adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan, serta Perusahaan mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo.

Setelah pengakuan awal, investasi HTM diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

- (iv) Aset Keuangan Tersedia Untuk Dijual (AFS)

Aset keuangan AFS adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan sebagai (a) pinjaman yang diberikan dan piutang, (b) investasi yang diklasifikasikan dalam kelompok dimiliki hingga jatuh tempo, atau (c) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan AFS diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya. Pada saat itu, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

- (c) Those that upon initial recognition designated as available for sale.

After initial recognition, loans and receivables are measured at amortized cost using the effective interest method.

- (iii) Held-to-Maturity (HTM) Investments

HTM investments are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments and fixed maturity that the The Company has the positive intention and ability to hold to maturity.

After initial recognition, HTM investments are measured at amortized cost using the effective interest method.

- (iv) Available-for-Sale (AFS) Financial Assets

AFS financial assets are non-derivative financial assets that are designated as available for sale on initial recognition or are not classified as (a) loans and receivable, (b) held-to-maturity investment, or (c) financial assets at fair value through profit or loss.

After initial recognition, AFS financial assets are measured at its fair value. Gains or losses arising from a change in the fair value is recognized on other comprehensive income, except for impairment losses and foreign exchange gains or losses, until the financial assets is derecognized. At that time, the cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income shall be reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment.

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

Investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak memiliki harga kuotasian di pasar aktif dan nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal diukur pada biaya perolehan.

*Investment in equity instruments that do not have a quoted market price in an active market and whose fair value cannot be reliably measured are measured at cost.*

**Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan**

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya pada saat pengakuan awal. Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam salah satu dari kategori berikut:

- (i) Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi (FVTPL)  
Liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL adalah liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau yang pada saat pengakuan awal telah ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat, atau bagian dari portfolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini, atau merupakan derivatif, kecuali derivatif yang ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

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

- (ii) Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi  
Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan lainnya, utang bruto subkontraktor, utang bank, utang lembaga keuangan non-bank, biaya jangka panjang yang masih harus dibayar dan utang lain-lain pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

**Subsequent Measurement of Financial Liabilities**

*Subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification on initial recognition. The Group classifies financial liabilities into one of the following categories:*

- (i) *Financial Liabilities at Fair Value Through Profit or Loss (FVTPL)*  
*Financial liabilities at FVTPL are financial liabilities held for trading or upon initial recognition it is designated as at fair value through profit or loss. Financial liabilities classified as held for trading if it is acquired or incurred principally for the purpose of selling and repurchasing it in the near term, or it is a part of a portfolio of identified financial instruments that are managed together and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking, or it is a derivative, except for a derivative that is a designated and effective hedging instrument.*

*After initial recognition, financial liabilities at FVTPL are measured at its fair value. Gains or losses arising from a change in the fair value are recognized in profit or loss.*

- (ii) *Financial liabilities at amortized cost*

*Financial liabilities, which include accounts payables, gross amount due to third parties, bank loan, loan to financial institution non-bank, accrued expenses and other payables – long term are initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**Penghentian Pengakuan Aset dan  
Liabilitas Keuangan**

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima kas yang berasal dari aset keuangan atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima kas tetapi juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan. Jika Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup menghentikan pengakuan aset keuangan dan mengakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas untuk setiap hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam pengalihan tersebut. Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan 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**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

**Derecognition of Financial Assets and  
Liabilities**

*The Group derecognizes a financial asset when, and only when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire or The Group transfers the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset or retains the contractual rights to receive the cash flows but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement. If The Group transfers substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset, The Group derecognizes the financial asset and recognizes separately as asset or liabilities any rights and obligation created or retained in the transfer. If The Group neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset and has retained control, the The Group continues to recognize the financial asset to the extent of its continuing involvement in the financial asset. If The Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of the financial assets, the The Group continues to recognize the financial asset.*

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

**Impairment of Financial Assets**

*At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is any objective evidence that a financial asset or The Group of financial assets is impaired. A financial asset or The Group of financial assets is impaired and impairment losses are incurred, if and only if, there is objective evidence of impairment as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the asset (loss event), and that loss event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset or The Group of financial assets that can be reliably estimated.*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

Berikut adalah bukti objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai:

- (a) Kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam;
- (b) Pelanggaran kontrak, seperti terjadinya gagal bayar atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga;
- (c) Terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya; atau
- (d) Hilangnya pasar aktif dari aset keuangan akibat kesulitan keuangan.

Untuk investasi pada instrumen ekuitas, penurunan yang signifikan atau penurunan jangka panjang dalam nilai wajar instrumen ekuitas di bawah biaya perolehannya merupakan bukti objektif terjadinya penurunan nilai.

Jika terdapat bukti objektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi atas pinjaman yang diberikan dan piutang atau investasi dimiliki hingga jatuh tempo yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, maka jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara jumlah tercatat aset dan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset tersebut dan diakui pada laba rugi.

Jika penurunan dalam nilai wajar atas aset keuangan tersedia untuk dijual telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terdapat bukti objektif bahwa aset tersebut mengalami penurunan nilai, maka kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi meskipun aset keuangan tersebut belum dihentikan pengakuannya. Jumlah kerugian kumulatif yang direklasifikasi adalah selisih antara biaya perolehan (setelah dikurangi pelunasan pokok dan amortisasi) dan nilai wajar kini, dikurangi kerugian penurunan nilai aset keuangan yang sebelumnya telah diakui dalam laba rugi.

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

*The following are objective evidence that a financial asset or The Company of financial assets is impaired:*

- (a) Significant financial difficulty of the issuer or obligor;*
- (b) A breach of contract, such as default or delinquency in interest or principal payments;*
- (c) It is probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization; or*
- (d) The disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties.*

*For investment in equity instrument, a significant and prolonged decline in the fair value of the equity instrument below its cost is an objective evidence of impairment.*

*If there is objective evidence that an impairment loss has been incurred on loans and receivable or held-to-maturity investments carried at amortized cost, the amount of impairment loss is measured as the difference between the carrying amount of the financial asset and the present value of estimated future cash flows discounted at the financial asset's original effective interest rate and recognized in profit or loss.*

*When a decline in the fair value of an available-for-sale financial asset has been recognized in other comprehensive income and there is objective evidence that the asset is impaired, the cumulative loss that had been recognized in other comprehensive income shall be reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment even though the financial assets has not been derecognized. The amount of the cumulative loss that is reclassified are the difference between the acquisition cost (net of any principal repayment and amortisation) and current fair value, less any impairment loss on that financial asset previously recognized in profit or loss.*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(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 takterpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

**Reklasifikasi**

Grup tidak mereklasifikasi derivatif yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi selama derivatif tersebut dimiliki atau diterbitkan dan tidak mereklasifikasi setiap instrumen keuangan dari diukur melalui laba rugi jika pada pengakuan awal instrumen keuangan tersebut ditetapkan oleh Grup sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Grup dapat mereklasifikasi aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, jika aset keuangan tidak lagi dimiliki untuk tujuan penjualan atau pembelian kembali aset keuangan tersebut dalam waktu dekat. Grup tidak mereklasifikasi setiap instrumen keuangan ke diukur pada nilai wajar melalui laba rugi setelah pengakuan awal.

Jika, karena perubahan intensi atau kemampuan Grup, instrumen tersebut tidak tepat lagi diklasifikasikan sebagai investasi dimiliki hingga jatuh tempo, maka investasi tersebut direklasifikasi menjadi tersedia untuk dijual dan diukur kembali pada nilai wajar. Jika

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**The Effective Interest Method**

*The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or the 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 estimates 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 discounts.*

**Reclassification**

*The Group shall not reclassify a derivative out of the fair value through profit or loss category while it is held or issued and not reclassify any financial instrument out of the fair value through profit or loss category if upon initial recognition it was designated by The Group as at fair value through profit or loss. The Group may reclassify that financial asset out of the fair value through profit or loss category if a financial asset is no longer held for the purpose of selling or repurchasing it in the near term. The Group shall not reclassify any financial instrument into the fair value through profit or loss category after initial recognition.*

*If, as a result of a change in The Group's intention or ability, it is no longer appropriate to classify an investment as held to maturity, it shall be reclassified as available for sale and remeasured at fair value. Whenever sales or reclassification of more than an insignificant*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

terjadi penjualan atau reklasifikasi atas investasi dimiliki hingga jatuh tempo dalam jumlah yang lebih dari jumlah yang tidak signifikan, maka sisa investasi dimiliki hingga jatuh tempo direklasifikasi menjadi tersedia untuk dijual, kecuali penjualan atau reklasifikasi tersebut dilakukan ketika aset keuangan sudah mendekati jatuh tempo atau tanggal pembelian kembali, terjadi setelah seluruh jumlah pokok telah diperoleh secara substansial sesuai jadwal pembayaran atau telah diperoleh pelunasan dipercepat; atau terkait dengan kejadian tertentu yang berada di luar kendali, tidak berulang, dan tidak dapat diantisipasi secara wajar.

**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).

*amount of held-to-maturity investments, any remaining held-to-maturity investments shall be reclassified as available for sale, other than sales or reclassification that are so close to maturity or the financial asset's call date, occur after all the financial asset's original principal has been collected substantially through scheduled payments or prepayments, or are attributable to an isolated event that is beyond control, non-recurring, and could not have been reasonably anticipated.*

**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).



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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

(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.

**2.f. 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.g. 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.

Untuk biaya-biaya dibayar dimuka sewa dan asuransi diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

**2.h. 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.

(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.*

**2.f. 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.g. 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.*

*For the costs of prepaid rent and insurance are amortized over the useful life of each costs using the straight-line method.*

**2.h. 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  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(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.

**2.i. 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.

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(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 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.*

**2.i. 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.*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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.

**2.j. 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.

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

*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.*

**2.j. Property, Plant and Equipment**

*Property, Plant and Equipment (PPE) 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, PPE are carried at its cost less any accumulated depreciation, and any accumulated impairment losses.*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

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:

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

	<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.

*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, plant 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.*

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

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

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

*An item of PPE is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use 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.k. 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 pegendalian bersama atas entitas pelapor;

**2.k. Transactions with Related Parties**

*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;*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

- 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);
  - 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.

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

- 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 Company (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 Company of which the other entity is a member);*
  - 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.*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

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.

**2.1. 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 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

*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.*

**2.1. 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 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*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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 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.

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

*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 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.*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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.

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.

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

*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.*

*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.*



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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**2.m. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Penjualan Unit Bangunan

- i. Pendapatan dari penjualan unit bangunan dan sejenisnya, yang pembangunannya dilaksanakan lebih dari satu tahun diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian, apabila seluruh syarat berikut terpenuhi:
- Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
  - Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
  - Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.
- ii. Pendapatan dari penjualan toko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavlingnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
- Proses penjualan telah selesai;
  - Harga jual akan tertagih;
  - Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka seluruh uang yang diterima dari pembeli diperlakukan sebagai uang muka dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh persyaratan tersebut dipenuhi.

**2.m. Revenues and Expenses Recognition**

Sales of Building Units

- i. Revenue from the sales of building units and the like, which construction is carried out more than one year are recognized using the percentage of completion method, when all the following conditions are met:
- The construction process has exceeded the initial stage, where the building foundation has been completed and all requirements to begin construction have been met;
  - The amount paid by the buyer is at least 20% of the agreed sale price and the amount is non-refundable by the buyer; and
  - The amount of sales revenue and cost of building units can be reasonably estimated.
- ii. Revenue from sales of store and other similar property and the land lots is recognized by the full accrual method when all the following criteria are met:
- Sales process has been completed;
  - Selling price will be collected;
  - Seller billing will not be subordinated in the future against another loan to be obtained by the buyer, and the seller has transferred the risks and rewards of ownership to the buyer through a transaction that is substantially a sale transaction and does not have a significant involvement with the property.

*If the above conditions are not met, all money received from the buyer is treated as advances and recorded with the deposit method until all conditions are met.*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**2.n. 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).

**2.n. 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).*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

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

- a) Perusahaan 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:

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

*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 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 the Company 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. The Company 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.*

*The Company offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:*

- a) *The Company 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:*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

- 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.

**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 diungkapkan di bawah ini.

Penyisihan Penurunan Nilai Piutang

Secara umum, manajemen menganalisis kecukupan penyisihan piutang berdasarkan beberapa hal, yaitu antara lain menganalisis historis piutang tak tertagih, konsentrasi piutang masing-masing pelanggan, kelayakan kredit yang diberikan dan perubahan jangka waktu pelunasan. Analisis tersebut dilakukan secara individual terhadap jumlah piutang yang signifikan, sedangkan kelompok piutang yang tidak signifikan dilakukan atas dasar kolektif. Pada tanggal pelaporan, jumlah tercatat piutang telah mencerminkan nilai wajarnya dan nilai tercatat tersebut dapat berubah secara material pada periode pelaporan berikutnya, namun perubahan itu bukan berasal dari asumsi maupun estimasi yang dibuat pada tanggal pelaporan ini (Catatan 5).

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

- 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.

**3. Source of Estimation Uncertainty and  
Critical Accounting Judgements**

The Group makes estimates and assumptions concerning 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.

Allowance for Impairment of Receivable

In general, the management analyzes the adequacy of the allowance for impairment of receivable based on several data, which include analyzing historical bad debts, the concentration of each customer's accounts receivable, credit worthiness and changes in a given period of repayment. The analysis is carried out individually on a significant amount of receivable, while the insignificant group of accounts receivable is carried on the collective basis. At the reporting date, the carrying amount of accounts receivable has been reflected at fair value and the carrying value may change materially in the subsequent reporting period, but the change, however, will not be attributable to the assumptions and estimates made as of this reporting date (Notes 5).

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**4. Kas dan Setara Kas**

**4. Cash and Cash Equivalent**

	2019 Rp	2018 Rp	
Kas	1,557,719,299	2,554,741,055	Cash on Hand
Bank			Cash in Banks
Pihak Berelasi			Related Parties
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	127,446,838,033	101,337,579,540	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	74,429,688,641	128,633,887	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	63,826,863,923	32,697,989	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	947,994,019	168,389,053	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Sub Jumlah	<u>266,651,384,616</u>	<u>101,667,300,469</u>	Sub Total
Pihak Ketiga			Third Parties
Rupiah			Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	14,505,626,741	3,800,633,394	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	10,278,029,712	364,849,515	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	4,238,086,232	703,485,117	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp1 juta)	9,280,890	583,691	Others (Each below Rp1 Million)
Sub Jumlah	<u>29,031,023,575</u>	<u>4,869,551,717</u>	Total
Jumlah	<u>295,682,408,191</u>	<u>106,536,852,186</u>	Total Cash in Banks
Deposito Berjangka			Time Deposits
Pihak Ketiga			Third Parties
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mega Syariah	--	5,000,000,000	PT Bank Mega Syariah
Jumlah	<u>297,240,127,490</u>	<u>114,091,593,241</u>	Total
Tingkat suku bunga deposito berjangka per Tahun (%)	--	8.75%	Time deposit interest rate
Jangka Waktu	--	1 Bulan/Months	Maturity Period

**5. Piutang Usaha**

**5. Account Receivable**

Piutang berdasarkan pelanggan sebagai berikut:

Accounts Receivable by customers are as follow:

	2019 Rp	2018 Rp	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1,742,283,886	154,581,340	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	93,769,470	139,711,915	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)	73,592,870	153,104,559	PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)
PT Telkom Indonesia (Persero) Tbk	38,500,000	--	PT Telkom Indonesia (Persero) Tbk
PT Adhi Persada Properti	--	60,455,562	PT Adhi Persada Properti
PT Jasa Marga (Persero) Tbk	--	11,125,000	PT Jasa Marga (Persero) Tbk
PT Pertamina (Persero)	--	10,024,000	PT Pertamina (Persero)
PT Pelabuhan Indonesia I (Persero)	--	4,019,000	PT Pelabuhan Indonesia I (Persero)
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	--	3,300,000	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Superintending Company of Indonesia (Persero)	--	1,235,340	PT Superintending Company of Indonesia (Persero)
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp1 juta)	--	122,221,810	Others (Each below Rp1 Million)
Sub Jumlah	<u>1,948,146,226</u>	<u>659,778,526</u>	Sub Total

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

	2019 Rp	2018 Rp	
<b>Pihak Ketiga</b>			<b>Third Parties</b>
Perorangan (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	76,448,488,788	19,101,027,561	Individuals (Each below Rp1 Billion)
PT Jaya Nurimba	8,796,591,199	3,565,497,020	PT Jaya Nurimba
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	4,720,208,424	879,885,571	Others (Each below Rp1 Billion)
Sub Jumlah	<u>89,965,288,411</u>	<u>23,546,410,152</u>	Sub Total
<b>Operasi Bersama</b>			<b>Joint Operation</b>
JO ACP - UJP (Gateway Park)	38,826,294,405	7,392,828,539	JO ACP - UJP (Gateway Park)
JO ACP - UJP (Urban Signature)	2,926,236,135	131,903,885	JO ACP - UJP (Urban Signature)
Sub Jumlah	<u>41,752,530,540</u>	<u>7,524,732,424</u>	Sub Total
<b>Jumlah</b>	<u><u>133,665,965,177</u></u>	<u><u>31,730,921,102</u></u>	<b>Total</b>

**6. Pendapatan Akan Diterima**

**6. Accrued Income**

Rincian pendapatan akan diterima per  
pelanggan adalah sebagai berikut:

*Details of accrued income by customers are  
as follows:*

	2019 Rp	2018 Rp	
<b>Pihak Berelasi</b>			<b>Related Parties</b>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	99,755,844,475	--	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Adhi Persada Properti	46,618,112,783	53,133,257,140	PT Adhi Persada Properti
Sub Jumlah	<u>146,373,957,258</u>	<u>53,133,257,140</u>	Sub Total
<b>Pihak Ketiga</b>			<b>Third Parties</b>
Perorangan	263,234,660,757	248,317,997,257	Individuals
Badan Usaha	853,067,327	9,490,979,556	Business Entity
Sub Jumlah	<u>264,087,728,084</u>	<u>257,808,976,813</u>	Sub Total
<b>Operasi Bersama</b>			<b>Joint Operation</b>
JO ACP - UJP (Gateway Park)	168,879,051,775	171,866,703,761	JO ACP - UJP (Gateway Park)
JO ACP - UJP (Urban Signature)	79,692,503,081	23,566,976,941	JO ACP - UJP (Urban Signature)
Sub Jumlah	<u>248,571,554,856</u>	<u>195,433,680,702</u>	Sub Total
<b>Jumlah</b>	<u><u>659,033,240,198</u></u>	<u><u>506,375,914,655</u></u>	<b>Total</b>

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

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

**7. Piutang lain-lain**

**7. Other Receivables**

**a. Piutang Lain-lain Jangka Pendek**

Piutang lain-lain jangka pendek  
merupakan piutang lain-lain operasional  
diluar usaha pokok Perusahaan yang  
belum ditagihkan pada tanggal  
31 Desember 2019 dan 2018 masing -  
masing sebesar Rp95.745.335 dan  
Rp63.787.020.

**a. Other Short Term Receivables**

*Other short-term receivables represent other  
operating receivables other than the principal  
business that have not been billed as of  
December 31, 2019 and 2018 amounting to  
Rp95,745,335 and Rp63,787,020, respectivey*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**b. Piutang Lain-lain Jangka Panjang**

Piutang lain-lain jangka panjang merupakan kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk merupakan piutang atas sewa lahan LRT pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp4.706.110.000 dan Rp2.570.702.412

**b. Other Long Term Receivables**

Other long-term receivable represent other receivable to PT Adhi Karya (Persero) Tbk for LRT land rent as of December 31, 2019 and 2018 amounting Rp4,706,110,000 and Rp2,570,702,412, respectively.

**8. Persediaan**

**8. Inventories**

	2019 Rp	2018 Rp	
<b>Lancar</b>			<b>Current</b>
Hotel	1,583,965,377	2,115,651,779	Hotel
Aset Real Estat	1,774,284,834,884	1,241,120,018,625	Real Estate Asset
<b>Jumlah</b>	<b>1,775,868,800,261</b>	<b>1,243,235,670,404</b>	<b>Total</b>
<b>Tidak Lancar</b>			<b>Non Current</b>
Aset Real Estat	1,375,637,446,692	603,577,244,315	Real Estate Asset

**a. Persediaan Hotel**

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

**a. Hotel's Inventory**

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

	2019 Rp	2018 Rp	
Persediaan Bahan Pembantu	864,917,333	1,265,534,267	Inventory Supplies
Persediaan Bahan Pokok	622,861,586	795,165,535	Material Inventory
Persediaan Suku Cadang	96,186,458	54,951,977	Spare Parts Inventory
<b>Jumlah</b>	<b>1,583,965,377</b>	<b>2,115,651,779</b>	<b>Total</b>

**b. Aset Real Estat**

**b. Real Estate Assets**

	2019 Rp	2018 Rp	
<b>ASET REAL ESTAT LANCAR</b>			<b>REAL ESTATE ASSETS - CURRENT</b>
<b>Tanah Dalam Proses Pengembangan</b>			<b>Land In Development Process</b>
Royal Sentul Park	282,960,976,134	273,487,574,091	Royal Sentul Park
Gateway Park (JO ACP - UJP)	232,405,809,529	213,350,095,281	Gateway Park (JO ACP - UJP)
Urban Signature (JO ACP - UJP)	180,219,114,046	169,599,434,391	Urban Signature (JO ACP - UJP)
Cisauk Point	113,931,096,326	26,226,018,769	Cisauk Point
Oase Park	54,532,830,367	44,375,092,479	Oase Park
The Premier MTH	49,198,094,377	38,043,797,899	The Premier MTH
Eastern Green	36,636,906,761	27,653,229,354	Eastern Green
Cikunir	9,033,872,538	8,914,912,038	Cikunir
Sub Jumlah	958,918,700,078	801,650,154,302	Sub Total

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

	2019 Rp	2018 Rp	
<b>Bangunan Dalam Proses Pengembangan</b>			<b>Building In Development Process</b>
Royal Sentul Park	363,295,342,696	243,324,168,575	Royal Sentul Park
Eastern Green	162,662,862,661	122,562,435,087	Eastern Green
Urban Signature (JO ACP - UJP)	119,314,931,413	2,755,754,901	Urban Signature (JO ACP - UJP)
Green Avenue	68,630,677,394	--	Green Avenue
Gateway Park (JO ACP - UJP)	49,850,832,910	70,827,505,760	Gateway Park (JO ACP - UJP)
Grandhika Olive	16,650,587,097	--	Grandhika Olive
Cisauk Point	28,775,777,779	--	Cisauk Point
PT Mega Graha Citra Perkasa	5,516,427,923	--	PT Mega Graha Citra Perkasa
MTH 27 Office Suite	668,694,934	--	MTH 27 Office Suite
Sub Jumlah	<u>815,366,134,806</u>	<u>439,469,864,323</u>	Sub Total
<b>Jumlah</b>	<b><u>1,774,284,834,884</u></b>	<b><u>1,241,120,018,625</u></b>	<b>Total</b>
	2019 Rp	2018 Rp	
<b>ASET REAL ESTAT TIDAK LANCAR</b>			<b>REAL ESTATE ASSETS - NON CURRENT</b>
<b>Tanah Belum Dikembangkan</b>			<b>Undeveloped Land</b>
Adhi City	489,213,870,872	--	Adhi City
MTH 27 Office Suite	266,663,787,049	362,113,878,578	MTH 27 Office Suite
Green Avenue	216,661,512,405	49,249,525,735	Green Avenue
Cibubur	123,660,587,899	110,946,348,362	Cibubur
PT Mega Graha Citra Perkasa	101,447,485,492	--	PT Mega Graha Citra Perkasa
Rivia	69,161,467,932	10,055,122,223	Rivia
Sentul KM29	58,584,166,907	35,092,000,000	Sentul KM29
Ciracas PPD	30,091,666,667	30,091,666,667	Ciracas PPD
Grandhika Olive	13,517,620,000	--	Grandhika Olive
RNI Pancoran	5,562,420,250	5,562,420,250	RNI Pancoran
Danau Bogor Raya	928,291,048	183,282,500	Danau Bogor Raya
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 juta)	144,570,171	283,000,000	Others (Each below Rp100 million)
<b>Jumlah</b>	<b><u>1,375,637,446,692</u></b>	<b><u>603,577,244,315</u></b>	<b>Total</b>

**9. Uang Muka**

**9. Advances**

	2019 Rp	2018 Rp	
PT Adhi Persada Gedung	24,835,953,876	--	PT Adhi Persada Gedung
PT Primainti Agung Mandiri	370,000,000	--	PT Primainti Agung Mandiri
PT Paniel Sinar Abadi	12,584,414	--	PT Paniel Sinar Abadi
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	--	11,663,419,939	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
<b>Jumlah</b>	<b><u>25,218,538,290</u></b>	<b><u>11,663,419,939</u></b>	<b>Total</b>

**10. Biaya Dibayar Dimuka**

**10. Prepaid Expenses**

	2019 Rp	2018 Rp	
Asuransi	837,982,290	474,765,985	Insurance
Sewa	350,694,450	42,916,672	Rent
Konsultan	--	867,275,206	Consultant
Peresmian	--	822,167,592	Grand Opening
Pemeliharaan	--	566,093,859	Maintenance
Lain-lain	752,404,672	775,287,267	Others
<b>Jumlah</b>	<b><u>1,941,081,412</u></b>	<b><u>3,548,506,581</u></b>	<b>Total</b>



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**11. Perpajakan**

**11. Taxation**

**a. Pajak Dibayar Dimuka**

Pajak Dibayar Dimuka merupakan Pajak Pertambahan Nilai pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp89.399.762.589 dan Rp12.344.646.553.

**a. Prepaid Tax**

Prepaid Tax represent Value Added Tax as of December 31, 2019 and 2018 amounted to Rp89,399,762,589 and Rp12,344,646,553, respectively.

**b. Utang Pajak**

**b. Tax Payables**

	2019 Rp	2018 Rp	
Pajak Penghasilan			Income Taxes
Pasal 4 (2)	8,421,951,136	7,085,324,745	Article 4 (2)
Pasal 21	798,193,552	1,025,585,216	Article 21
Pasal 23	566,008,424	759,060,840	Article 23
Pasal 29	447,592,000	484,366,000	Article 29
<b>Jumlah</b>	<b>10,233,745,112</b>	<b>9,354,336,801</b>	<b>Total</b>

**c. Pajak Kini**

**c. Current Tax**

	2019 Rp	2018 Rp	
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	152,425,135,776	65,022,298,974	Profit Before Tax per Statement of profit or loss and other Comprehensive Income
Rugi Sebelum Pajak Entitas Anak	(189,983)	--	Loss Before Tax of Subsidiary
Laba Sebelum Pajak Entitas Induk	152,424,945,793	65,022,298,974	Profit Before Tax of Parent Entity
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	(149,847,018,249)	(62,850,889,212)	Portion of Profit Subject to Final Income Tax
Bagian Laba yang Diperhitungkan Pajak Penghasilan Tidak Final	2,577,927,544	2,171,409,762	Portion of Profit Subject to Non Final Income Tax
<b>Perbedaan Tetap</b>			<b>Permanent Differences</b>
Corporate Social Responsibility (CSR)	--	43,087,134	Corporate Social Responsibility (CSR)
Pendapatan Lain-lain yang telah dikenakan pajak final	(787,557,110)	(280,483,261)	Other Income already subjected to final tax
Lain-lain	--	3,451,808	Others
<b>Total</b>	<b>(787,557,110)</b>	<b>(233,944,319)</b>	<b>Total</b>
<b>Laba Kena Pajak (Pembulatan)</b>	<b>1,790,370,000</b>	<b>1,937,465,000</b>	<b>Taxable Income (Rounded)</b>
Beban Pajak Penghasilan	447,592,000	484,366,000	Income Tax Expenses
<b>Kurang Bayar Pajak Penghasilan Badan</b>	<b>447,592,000</b>	<b>484,366,000</b>	<b>Under Payment Corporate Income Tax</b>

**d. Pajak Tangguhan**

**d. Deferred Tax**

	1 Januari/ January 1, 2019 Rp	Dibebankan ke Laba Rugi/ Charged to Profit or Loss Rp	Dikreditkan (Dibebankan) ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Credited to Other Comprehensive Income Rp	31 Desember/ December 31, 2019 Rp
<b>Deferred Tax Liabilities</b>				
Keuntungan dari akuisisi/ Bargain from Purchase	--	(1,665,739,454)	--	(1,665,739,454)
<b>Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan/ Total Deferred Tax Liabilities</b>	<b>--</b>	<b>(1,665,739,454)</b>	<b>--</b>	<b>(1,665,739,454)</b>

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**12. Aset Tetap**

**12. Property, Plant and Equipment**

	2019					
	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	--	--	3,488,442,568	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	--	--	--	--	--	Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	--	<u>3,488,442,568</u>	--	--	<u>3,488,442,568</u>	Carrying Value

Aset Tetap merupakan peralatan kantor pada rumah makan Jepang di hotel Granddhika Iskandarsyah yang penyelesaiannya pada bulan Desember 2019.

Property, Plant and Equipment represents equipment office of Japanese restaurant at Granddhika Hotel Iskandarsyah which have been fully developed on December 2019.

**13. Utang Usaha**

**13. Accounts Payable**

	2019		2018		
	Rp		Rp		
<b>Pihak Berelasi/Related Parties</b>					<b>Related Parties</b>
PT Adhi Persada Gedung	426,173,085,646		277,245,521,246		PT Adhi Persada Gedung
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	425,659,815,747		289,332,794,032		PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Adhi Persada Properti	70,343,903,075		7,870,173,171		PT Adhi Persada Properti
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	44,385,600,000		--		PT Kereta Api Indonesia (Persero)
PT Adhi Persada Beton	6,471,256,020		3,041,810,237		PT Adhi Persada Beton
PT Krakatau Steel (Persero) Tbk	1,170,912,147		--		PT Krakatau Steel (Persero) Tbk
Sub Jumlah	<u>974,204,572,635</u>		<u>577,490,298,686</u>		Sub Total
<b>Pihak Ketiga</b>					<b>Third Parties</b>
Ketut Masagung dan Ridwan Pribadi	30,160,931,673		50,327,622,449		Ketut Masagung dan Ridwan Pribadi
PT Persada Sampurna Perkasa	22,653,689,241		--		PT Persada Sampurna Perkasa
PT Bangun Sarana Enggal	22,325,000,000		--		PT Bangun Sarana Enggal
PT Mitekindo	19,170,015,000		--		PT Mitekindo
Abdul Kadir Alatas	16,215,012,500		16,215,012,500		Abdul Kadir Alatas
CV Mugi Jaya	12,111,112,005		--		CV Mugi Jaya
PT Dong Seong Furniture	8,383,000,000		--		PT Dong Seong Furniture
PT Motive Mulia	6,806,021,324		--		PT Motive Mulia
PT Superhelindo Jaya	6,383,200,000		--		PT Superhelindo Jaya
PT Builders Shop	5,666,168,228		1,783,343,508		PT Builders Shop
PT Dika Konstruksi	3,825,190,670		--		PT Dika Konstruksi
Fajar Lestari	3,423,750,000		--		Fajar Lestari
PT Prawita Karya	3,029,600,000		--		PT Prawita Karya
PT Adiguna Metalindo	2,789,002,855		1,007,414,116		PT Adiguna Metalindo
PT Indopile	2,068,396,000		1,783,100,000		PT Indopile
PT Taraindo Energi Perkasa	1,741,019,160		--		PT Taraindo Energi Perkasa
PT Karya Andalas Prima	1,423,092,709		1,842,841,347		PT Karya Andalas Prima
MEP Ruko Kawasan Royal Sentul Park	1,250,140,842		1,250,140,842		MEP Ruko Kawasan Royal Sentul Park
PT Gamma Beta Alpha Consultant	1,177,527,789		2,156,622,000		PT Gamma Beta Alpha Consultant
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	129,970,923,193		242,914,360,096		Others (Each below Rp1 Billion)
Sub Jumlah	<u>300,572,793,189</u>		<u>319,280,456,858</u>		Sub Total
<b>Operasi Bersama</b>					<b>Joint Operation</b>
JO ACP - UJP (Gateway Park)	204,243,084,648		144,788,950,744		JO ACP - UJP (Gateway Park)
JO ACP - UJP (Urban Signature)	87,265,459,812		35,739,339,821		JO ACP - UJP (Urban Signature)
Sub Jumlah	<u>291,508,544,460</u>		<u>180,528,290,565</u>		Sub Total
<b>Jumlah</b>	<u><b>1,566,285,910,284</b></u>		<u><b>1,077,299,046,109</b></u>		<b>Total</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**14. Beban Akruwal**

**14. Accrued Expenses**

	2019 Rp	2018 Rp	
Biaya Pekerjaan Proyek	10,876,527,169	2,039,411,544	Project Work Costs
Biaya Operasional Hotel	2,973,261,461	5,009,939,337	Hotel Operating Costs
Insentif	--	1,500,000,000	Incentive
Reserve and Replacement		1,440,286,693	Reserve and Replacement
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp 500 Juta)	27,135,877	136,816,155	Others (Each below Rp500 Million)
<b>Jumlah</b>	<b>13,876,924,507</b>	<b>10,126,453,729</b>	<b>Total</b>

**15. Pendapatan Diterima Dimuka**

**15. Unearned Revenues**

	2019 Rp	2018 Rp	
<b>Properti</b>			<b>Property</b>
Cisauk Point	22,143,329,636	1,936,000,000	Cisauk Point
Premier MTH	8,016,327,410	--	Premier MTH
Royal Sentul Park	7,244,311,075	7,903,767,534	Royal Sentul Park
Eastern Green Lot 1	1,138,375,634	876,418,624	Eastern Green Lot 1
Oase Park	810,000,000	663,000,000	Oase Park
Mega Graha Cipta Perkasa	656,668,381	--	Mega Graha Cipta Perkasa
Adhi City	223,341,909	--	Adhi City
Rivia	20,000,001	--	Rivia
Sub Jumlah	40,252,354,046	11,379,186,158	Sub Total
<b>Hotel</b>			<b>Hotel</b>
Hotel GrandDhika Semarang	141,821,424	285,399,308	Hotel GrandDhika Semarang
Hotel GrandDhika Medan	119,007,314	53,542,231	Hotel GrandDhika Medan
Hotel GrandDhika Jakarta	79,530,053	549,494,093	Hotel GrandDhika Jakarta
Sub Jumlah	340,358,791	888,435,632	Sub Total
<b>Operasi Bersama</b>			<b>Joint Operation</b>
JO ACP - UJP (Urban Signature)	9,935,006,181	16,002,483,223	JO ACP - UJP (Urban Signature)
JO ACP - APP (Green Avenue)	4,339,695,670	369,050,197	JO ACP - APP (Green Avenue)
JO ACP - UJP (Gateway Park)	2,902,620,043	1,463,521,230	JO ACP - UJP (Gateway Park)
Sub Jumlah	17,177,321,894	17,835,054,650	Sub Total
<b>Jumlah</b>	<b>57,770,034,731</b>	<b>30,102,676,440</b>	<b>Total</b>

**16. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya**

**16. Other Short Term Liabilities**

	2019 Rp	2018 Rp	
<b>Pihak Berelasi</b>			<b>Related Parties</b>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Supply Chain Financing (SCF)	199,002,129,059	90,578,367,169	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Supply Chain Financing (SCF)
<b>Pihak Ketiga</b>			<b>Third Parties</b>
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	130,032,000	120,785,000	Koperasi Adhi Jasa Sejahtera
Lain - lain	18,850,000	--	Others
Sub Jumlah	148,882,000	120,785,000	Sub Total
<b>Jumlah</b>	<b>199,151,011,059</b>	<b>90,699,152,169</b>	<b>Total</b>

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**17. Utang Bank**

**17. Bank Loan**

	2019 Rp	2018 Rp	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk			PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Maksimum Rp358.700.000.000	171,400,000,000	--	Maximum Rp358.700.000.000
Maksimum Rp200.000.000.000	131,082,157,569	5,000,000,000	Maximum Rp200.000.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>302,482,157,569</b>	<b>5,000,000,000</b>	<b>Total</b>

**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% p.a:
- 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 cession atau fiducia.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- a. DER maksimal sebesar 500%;
- b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) diatas 100%;
- c. Current Ratio diatas 120%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.

Jumlah pencairan sepanjang tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp126.319.157.569 dan Rp5.000.000.000.

**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 of 0.25%
- Administration fee 0.25%
- Interest Rate 8.8% p.a:
- Fine 2%
- APHT fee of 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 cession or fiducia.

The Company is required to comply with several restrictions, among others:

- a. DER is maximum of 500%;
- b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) above 100%;
- c. Current Ratio above 120%;
- d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and
- e. Maintain equity to be positive

The amount of disbursement among period 2019 and 2018 amounting Rp126,319,157,569 and Rp5,000,000,000, respectively.

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

**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;
- Biaya provisi 0,25%
- Biaya administrasi 0,25%
- Suku Bunga 9,15% p.a:
- 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 beberapa batasan, antara lain:

- a. DER maksimal sebesar 500%;
- b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) diatas 100%;
- c. Current Ratio diatas 120%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp171.400.000.000.

Per 31 Desember 2019, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**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. 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;
- Provision fee of 0.25%
- Administration fee 0.25%
- Interest Rate 9.15% p.a:
- Fine 2%
- APHT fee of 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 several restrictions, among others:

- a. DER is maximum of 500%;
- b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) above 100%;
- c. Current Ratio above 120%;
- d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and
- e. Maintain equity to be positive

The amount of disbursement up to December 31, 2019 is Rp171,400,000,000.

As of December 31, 2019, the Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**18. Pinjaman kepada Pihak Berelasi**

**18. Due to Related Party**

**PT Adhi Karya (Persero) Tbk**

Berdasarkan Perjanjian Utang Piutang antara Perusahaan dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk No. 112-4/015/2018 dan 031-2/2018/063 tanggal 27 Agustus 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman dana sebesar Rp893.000.000.000 untuk pengembangan proyek dan pengadaan lahan. Fasilitas tersebut berjangka waktu sampai dengan tanggal 31 Desember 2020. Fasilitas ini dikenakan biaya provisi sebesar 0,25% dari jumlah dana pinjaman yaitu sebesar Rp2.232.500.000 dengan tingkat bunga 9,55% per tahun (*adjustable rate*).

Pencairan (*Draw Down*) Jumlah Dana Pinjaman akan dilakukan secara bertahap dengan rincian sebagai berikut:

- Tahap I sebesar Rp99.757.808.000;
- Tahap II sebesar Rp312.724.500.000;
- Tahap III sebesar Rp362.269.192.000;
- Tahap IV sebesar Rp95.248.500.000;
- Tahap V sebesar Rp23.000.000.000.

Jumlah pencairan pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp615.442.072.517 dan Rp107.160.808.000.

Berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Penambahan Modal Melalui Konversi Piutang antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan PT Adhi Commuter Properti No. 017-10/2019/004 dan No. 112-4/18a/ACP-X/2019 pasal 3 bahwa PT Adhi Karya (Persero) Tbk sepakat untuk melakukan penambahan modal disetor ke PT Adhi Commuter Properti sebesar Rp865.000.000.000 melalui konversi pinjaman sebesar Rp722.602.880.517 dan dalam bentuk tunai sebesar Rp142.397.119.483.

Berita Acara Kesepakatan Penambahan Modal ini telah disahkan melalui Akta No. 19 tanggal 6 Desember 2019 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-0104718.AH.01.02.Tahun 2019.

**PT Adhi Karya (Persero) Tbk**

Based on the Debt Agreement between the Company and PT Adhi Karya (Persero) Tbk No. 112-4/015/2018 and 031-2/2018/063 dated August 27, 2018, the parent entity obtained a loan of Rp893,000,000,000 for project development and land acquisition. The facility has a term of up to December 31, 2020. This facility is subject to a provision fee of 0.25% of the total loan amount of Rp2,232,500,000 with an interest rate of 9.55% per annum (*adjustable rate*).

Draw Down The loan amount will be carried out in stages with the following details:

- Phase I of Rp99,757,808,000;
- Phase II of Rp312,724,500,000;
- Phase III of Rp362,269,192,000;
- Phase IV of Rp95,248,500,000;
- Phase V of Rp23,000,000,000.

The amount of disbursement for the year 2019 and 2018 amounting Rp615,442,072,517 and Rp107,160,808,000, respectively.

Based on the Minutes of Agreement on Capital Additional Paid In Through Receivables Conversion between PT Adhi Karya (Persero) Tbk and PT Adhi Commuter Properti No. 017-10/2019/004 and No. 112-4/18a/ACP-X/2019 article 3 stated that PT Adhi Karya (Persero) Tbk agreed to increase paid up capital of PT Adhi Commuter Properti by converting loan amounting Rp722,602,880,517 and by cash amounting Rp142,397,119,483.

The Minutes of Agreement on Capital Additional Paid In has been legalized by Deed No. 19 dated December 6, 2019 and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU-0104718.AH.01.02.Tahun 2019.

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**19. Modal Saham**

**19. Share Capital**

2019

<b>Nama Pemegang Saham/ Name of Shareholders</b>	<b>Jumlah Saham/ Total Shares</b>	<b>Kepemilikan/ Ownership</b>	<b>Jumlah Modal disetor/ Total Paid - Up Capital</b>
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
<b>Jumlah/Total</b>	<b>2,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>2,000,000,000,000</b>

2018

<b>Nama Pemegang Saham/ Name of Shareholders</b>	<b>Jumlah Saham/ Total Shares</b>	<b>Kepemilikan/ Ownership</b>	<b>Jumlah Modal disetor/ Total Paid - Up Capital</b>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1,134,990	99.999%	1,134,990,000,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	0.001%	10,000,000
<b>Jumlah/Total</b>	<b>1,135,000</b>	<b>100%</b>	<b>1,135,000,000,000</b>

Berdasarkan Akta Notaris Nomor 19 tanggal 6 Desember 2019, Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., modal dasar Perusahaan berjumlah Rp8.000.000.000 terbagi atas 8.000.000 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor sejumlah 2.000.000 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-0104718.AH.01.02.Tahun 2019.

*Based on the Deed No. 19 dated December 6, 2019 of Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., capital stock of company amounted to Rp8,000,000,000 divided into 8,000,000 shares, respectively Rp1,000,000 share of nominal value. From the total authorized capital, 2,000,000 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-0104718.AH.01.02.Tahun 2019.*

Berdasarkan Akta Pemisahan Aset dan Liabilitas Departemen Transit Oriented Development (TOD) dan Hotel Perusahaan Perseroan (Persero) PT Adhi Karya Tbk kepada PT Adhi Commuter Properti No. 1 tanggal 2 Juli 2018 oleh Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., modal dasar Perusahaan menjadi sebesar Rp4.500.000.000.000 terbagi atas 4.500.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000.000. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor sejumlah 1.135.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.135.000.000.000.

*Based on the Deed of Separation of Assets and Liabilities of the Department of Transit Oriented Development (TOD) and Hotels Company Limited (Persero) PT Adhi Karya Tbk to PT Adhi Commuter Property No. 1 dated July 2, 2018 by Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., the Company's authorized capital becomes Rp4,500,000,000,000 divided into 4,500,000 shares with par value of Rp1,000,000. From the total authorized capital, 1,135,000 shares have been issued and paid-up with a nominal value of Rp1,135,000,000,000.*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

Mutasi saham yang ditempatkan adalah sebagai berikut:

*Movement of paid up shares are as below:*

Nama Pemegang Saham/ <i>Name of Shareholders</i>	2018	Penambahan/ <i>Additional</i>	2019
	Jumlah Saham/ <i>Total Shares</i>		Jumlah Saham/ <i>Total Shares</i>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1,134,990	865,000	1,999,990
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	--	10
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>1,135,000</b>	<b>865,000</b>	<b>2,000,000</b>

Perhitungan konversi utang ke penambahan modal disetor adalah sebagai berikut:

*The calculation of loan conversion to additional Capital Paid In are as below:*

	2019 Rp	
<b>Konversi Utang</b>		<b>Loan Conversion</b>
Utang PT Adhi Karya (Persero) Tbk	722.602,880,517	Due to PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Setoran Tunai PT Adhi Karya (Persero) Tbk	142,397,119,483	Cash Transferred from PT Adhi Karya (Persero) Tbk
<b>Jumlah</b>	<b>865,000,000,000</b>	<b>Total</b>
Nilai nominal saham	1,000,000	Nominal value of shares
Jumlah lembar saham	865,000	Total Shares

**20. Pendapatan**

**20. Revenues**

	2019 Rp	2018 Rp	
<b>Properti</b>			<b>Property</b>
MT Haryono 27	243,202,897,729	--	MT Haryono 27
Royal Sentul Park	88,323,944,496	75,917,852,764	Royal Sentul Park
Cisauk Point	43,717,126,845	--	Cisauk Point
Green Avenue	25,738,953,346	--	Green Avenue
Premier MTH	21,267,064,393	--	Premier MTH
Eastern Green Lot 1	16,783,313,638	103,310,472,385	Eastern Green Lot 1
Cikunir	--	1,308,565,500	Cikunir
Sub Jumlah	439,033,300,447	180,536,890,649	Sub Total
<b>Operasi Bersama</b>			<b>Joint Operation</b>
Urban Signature (JO ACP - UJP)	126,646,156,487	46,803,433,460	Urban Signature (JO ACP - UJP)
Gateway Park (JO ACP - UJP)	123,195,732,851	146,074,402,530	Gateway Park (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	249,841,889,338	192,877,835,990	Sub Total
<b>Hotel</b>			<b>Hotel</b>
Hotel GrandDhika Jakarta	74,615,959,394	39,824,253,826	Hotel GrandDhika Jakarta
Hotel GrandDhika Semarang	23,098,777,813	12,492,985,908	Hotel GrandDhika Semarang
Hotel GrandDhika Medan	22,305,741,008	12,945,206,137	Hotel GrandDhika Medan
Sub Jumlah	120,020,478,215	65,262,445,871	Sub Total
<b>Jumlah</b>	<b>808,895,668,000</b>	<b>438,677,172,510</b>	<b>Total</b>



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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**21. Beban Pokok Pendapatan**

**21. Cost of Revenue**

	<u>2019</u> Rp	<u>2018</u> Rp	
<b>Properti</b>			<b>Property</b>
MT Haryono 27	187,366,648,715	--	MT Haryono 27
Royal Sentul Park	69,083,421,175	58,524,461,386	Royal Sentul Park
Cisauk Point	34,163,982,257	--	Cisauk Point
Green Avenue	20,010,183,861	--	Green Avenue
Premier MTH	15,723,178,497	--	Premier MTH
Eastern Green Lot 1	10,784,159,716	71,847,807,830	Eastern Green Lot 1
Cikunir	--	826,947,762	Cikunir
Sub Jumlah	<u>337,131,574,221</u>	<u>131,199,216,978</u>	Sub Total
<b>Operasi Bersama</b>			<b>Joint Operation</b>
Gateway Park (JO ACP - UJP)	85,516,568,803	111,828,137,121	Gateway Park (JO ACP - UJP)
Urban Signature (JO ACP - UJP)	83,715,378,460	34,923,887,668	Urban Signature (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	<u>169,231,947,263</u>	<u>146,752,024,789</u>	Sub Total
<b>Hotel</b>			<b>Hotel</b>
Hotel GrandDhika Jakarta	56,345,456,914	27,237,518,655	Hotel GrandDhika Jakarta
Hotel GrandDhika Semarang	20,612,724,391	10,993,652,944	Hotel GrandDhika Semarang
Hotel GrandDhika Medan	19,939,016,006	10,557,147,895	Hotel GrandDhika Medan
Sub Jumlah	<u>96,897,197,311</u>	<u>48,788,319,494</u>	Sub Total
<b>Jumlah</b>	<u><b>603,260,718,795</b></u>	<u><b>326,739,561,261</b></u>	<b>Total</b>

**22. Beban Umum dan Administrasi**

**22. General and Administrative Expense**

	<u>2019</u> Rp	<u>2018</u> Rp	
Pegawai	26,192,950,015	8,482,708,856	Employees
Kantor	2,150,509,235	1,365,156,604	Office
Sewa Kendaraan	2,149,075,600	916,972,956	Rent Vehicle
Pendidikan dan Pelatihan	1,145,532,663	56,342,777	Education and Training
Beban Kantor	618,434,295	--	Office Expenses
Jasa Profesional	362,701,905	162,020,500	Professional Fees
Pemeliharaan	2,522,949	577,954,149	Maintenance
Perizinan	--	63,780,000	License
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 Juta)	147,927,610	253,235,242	Others (Each Below Rp100 Million)
<b>Jumlah</b>	<u><b>32,769,654,272</b></u>	<u><b>11,878,171,084</b></u>	<b>Total</b>

**23. Penghasilan (Beban) Lain-lain**

**23. Other Income (Expenses)**

	<u>2019</u> Rp	<u>2018</u> Rp	
Keuntungan dari akuisisi	16,657,394,540	--	Gain on Acquisition
Penghasilan Sewa Lahan	3,727,849,643	2,695,712,936	Land Rent Income
Penghasilan Bunga	2,127,256,208	487,218,421	Interest Income
Corporate Social Responsibility	(79,692,077)	(69,087,134)	Corporate Social Responsibility
Beban Lainnya	<u>(32,882,301,892)</u>	<u>(33,392,096,791)</u>	Other Expenses
<b>Jumlah</b>	<u><b>(10,449,493,578)</b></u>	<u><b>(30,278,252,568)</b></u>	<b>Total</b>

Beban lainnya merupakan pembebanan biaya terhadap pembagian laba (rugi) antara

Other expenses represent a charge for the distribution of profit (loss) between the

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

Perusahaan dengan PT Adhi Persada Properti dengan porsi 60 : 40 untuk Kawasan Eastern Green Lot 1 dan Perusahaan dengan PT Ketut Masagung Corporation untuk Kawasan Royal Sentul Park dengan porsi 65 : 35. Perusahaan mencatat porsi tersebut sebagai beban lainnya dan diklasifikasikan ke dalam akun penghasilan (beban) lain-lain.

Company and PT Adhi Persada Properti with a portion of 60: 40 for Eastern Green Lot 1 Area and the Company with PT Ketut Masagung Corporation for the Royal Sentul Park Area with a portion of 65: 35. The Company records this portion as other expenses and is classified into other income (expense) accounts.

**Akuisisi**

**Acquisition**

	<b>2019</b>	
	<b>Rp</b>	
<b>PT MGCP (100%)</b>		<b>PT MGCP (100%)</b>
Imbalan yang Dialihkan	87,000,000,000	<i>Consideration of Transferred Value</i>
Keuntungan dari akuisisi	16,657,394,540	<i>Gain on Acquisition</i>

Pada tanggal 25 Oktober 2019, PT Adhi Commuter Properti dan PT Mahkota Berlian Cemerlang menandatangani perjanjian pembelian 100% kepemilikan PT MGCP dengan harga perolehan sebesar Rp87.000.000.000.

On October 25, 2019, PT Adhi Commuter Properti and PT Mahkota Berlian Cemerlang entered into an agreement to purchase 100% ownership in PT MGCP amounted to Rp87,000,000.,000

Nilai wajar aset yang diperoleh dan liabilitas yang dialihkan pada tanggal akuisisi adalah sebagai berikut:

The fair value of assets acquired and liabilities assumed at the acquisition date were as follows:

	<b>2019</b>	
	<b>Rp</b>	
Kas dan Setara Kas	482,642,606	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	724,071,208	<i>Advances and Prepaid Expenses</i>
Persediaan	104,025,128,103	<i>Inventories</i>
Aset Lain-lain	20,000,000	<i>Other Assets</i>
Utang Pajak	(33,654,372)	<i>Tax Payables</i>
Utang Lain-lain	(602,666,500)	<i>Other Payables</i>
Beban Yang Masih Harus Dibayar	(10,431,024)	<i>Accrued Expenses</i>
Liabilitas Manfaat Karyawan	(947,695,481)	<i>Employee Benefit Liabilities</i>
Nilai Wajar Aset Bersih Teridentifikasi yang Diperoleh	103,657,394,540	<i>Fair Value of Identifiable Net Asset Acquired</i>
Keuntungan dari akuisisi	(16,657,394,540)	<i>Bargain Purchase</i>
<b>Nilai Wajar Imbalan yang Dialihkan</b>	<b>87,000,000,000</b>	<b><i>Fair Value of Consideration</i></b>
Imbalan kas yang dibayar	87,000,000,000	<i>Cash consideration</i>
Kas dan setara kas yang diperoleh	482,642,606	<i>Cash and cash equivalents acquired</i>
<b>Arus masuk kas dari akuisisi</b>	<b>86,517,357,394</b>	<b><i>Cash inflow from acquisition</i></b>

**24. Sifat dan Transaksi Pihak Berelasi**

**24. Nature and Related Parties Transaction**

Berikut ini adalah pihak berelasi dengan Pemerintah yang merupakan entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi secara signifikan oleh Pemerintah:

Here is related parties which relate to government entities controlled, jointly controlled or significantly influenced by the Government:

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

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, Uang Muka, Utang Usaha dan Liabilitas Jangka Panjang Lainnya/Other Long Term Receivables Advances, Account Payables and Other Long Term Liabilities
PT Adhi Persada Properti	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Piutang Usaha, Pendapatan Akan Diterima, Aset Lain-lain dan Utang Usaha/Account Receivables, Accrued Income, 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 Jasa Marga (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Piutang Usaha/Account Receivables
PT Pertamina (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Piutang Usaha/Account Receivables
PT Pelabuhan Indonesia I (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Piutang Usaha/Account Receivables
PT Superintending Company of Indonesia	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Piutang Usaha/Account Receivables
PT Telekomunikasi Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Utang Usaha/Account Payables
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Bank dan Piutang Usaha/Cash on Hand and in Banks 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 Bank dan Utang Bank/Cash on Hand and in Banks and 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 Bank dan Piutang Usaha/Cash on Hand and in Banks and Account Receivables
PT Krakatau Steel (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Utang Usaha/Account Payables
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Utang Usaha/Account Payables

Rincian item yang terkait dengan transaksi pihak-pihak yang berelasi

*Detail of items associated with related parties transaction:*

	2019		2018		
	Rp	%	Rp	%	
Kas dan Bank	266,651,384,616	6,19%	101,667,300,469	2,33%	Cash on Hand and in Banks
Piutang Usaha	1,948,146,226	0,01%	659,778,526	0,02%	Accounts Receivable
Pendapatan Akan Diterima	146,373,957,258	3,35%	53,133,257,140	1,22%	Accrued Income
Uang Muka	24,835,953,876	0,32%	11,663,419,939	0,27%	Advances
Piutang Lain-Lain Jangka Panjang	4,706,110,000	0,16%	2,570,702,412	0,06%	Other Long-Term Receivables
Aset Lain-lain	20,000,000	0,00%	78,000,000	0,00%	Other Assets
Utang Usaha	974,204,572,635	59,09%	577,490,298,686	26,84%	Accounts Payable
Utang Bank	302,482,157,569	14,01%	5,000,000,000	0,23%	Bank Loans
Liabilitas Jangka Panjang Lainnya	--	0,00%	107,160,808,000	4,98%	Other Long-Term Liabilities
Pendapatan	243,202,897,730	30%	--	0,00%	Revenues
Beban Pokok Pendapatan	187,366,648,715	40%	--	0,00%	Cost of Revenues

**Manajemen Kunci**

Jumlah remunerasi yang diterima Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp3.757.256.060 dan Rp840.021.791.

**Key Management**

Total remuneration received by the Board of Commissioners and Directors for the years 2019 and 2018 amounting Rp3,757,256,060 and Rp840,021,791

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**25. Perjanjian Operasi Bersama**

**25. 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.

**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.

**c. Proyek Green Avenue**

Berdasarkan perjanjian kerjasama pengembangan lahan No. 002-08/DIR-PKS/2018 tanggal 6 Juni 2018 antara Perusahaan dengan PT Adhi Persada Properti untuk melakukan perjanjian kerjasama operasi bersama untuk pembangunan Proyek Green Avenue.

Kerjasama tersebut telah berakhir pada tanggal 19 Desember 2019 berdasarkan Pengakhiran Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan antara PT Adhi Persada Properti dan PT Adhi Commuter Properti No. 033-12/DIR-PKS/2019

**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. Gateway Urban Signature**

*Based on Notarial 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 addendum 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.*

**c. Green Avenue Project**

*Based on land development agreement No. 002-08/DIR-PKS/2018 dated June 6, 2018 between the Company and PT Adhi Persada Properti made joint operation agreement for development of Green Avenue Project.*

*Collaboration has been terminated on December 19, 2019 based on Termination of Agreement of Land Development Cooperation between PT Adhi Persada Properti and PT Commuter Properti No. 033-12/DIR-PKS/2019.*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**26. Instrumen Keuangan, Manajemen Risiko  
Keuangan dan Manajemen Permodalan**

**26. Financial Instrument, Financial Risks  
Management and Capital Management**

**a. Kategori dan Kelas Instrumen  
Keuangan**

	2019 Rp	2018 Rp
Pinjaman yang diberikan dan Piutang		
Aset Keuangan Lancar		
Kas dan Setara Kas	297,240,127,490	114,091,593,241
Piutang Usaha		
Pihak Berelasi	1,948,146,226	659,778,526
Pihak Ketiga	131,717,818,951	31,071,142,576
Piutang Lain-lain Jangka Pendek	95,745,335	63,787,020
Pendapatan akan Diterima		
Pihak Berelasi	146,373,957,258	53,133,257,140
Pihak Ketiga	512,659,282,940	453,242,657,515
Piutang Lain-lain Jangka Panjang	4,706,110,000	2,570,702,412
<b>Jumlah Aset Keuangan</b>	<b><u>1,094,741,188,200</u></b>	<b><u>654,832,918,430</u></b>
Liabilitas pada Biaya Perolehan Diamortisasi		
Utang Usaha		
Pihak Berelasi	1,275,697,043,858	577,490,298,686
Pihak Ketiga	290,588,866,426	499,759,131,785
Beban Akrual	13,876,924,507	10,126,453,729
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	199,151,011,059	90,699,152,169
Utang Bank	302,482,157,569	5,000,000,000
<b>Jumlah Liabilitas Keuangan</b>	<b><u>2,081,796,003,419</u></b>	<b><u>1,183,075,036,369</u></b>

**a. Categories and Classes of Financial  
Loan**

Loans and Receivables
Current Financial Assets
Cash and Cash Equivalents
Trade Accounts Receivable
Related Parties
Third Parties
Others Receivable - Current
Accrued Income
Related Parties
Third Parties
Others Receivable - Non Current
<b>Total Financial Assets</b>
Liabilities at Amortized Cost
Accounts Payables
Related Parties
Third Parties
Accrued Expenses
Other Short Term Liabilities
Bank Loan
<b>Total Financial Liabilities</b>

**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 praktek pasar terbaik.

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.

**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.

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.

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

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 Perusahaan yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, pendapatan akan diterima, piutang retensi dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut. Rincian umur piutang usaha dapat dilihat pada Catatan 5.

Pada tanggal 31 Desember 2018 piutang usaha Perusahaan tidak terkonsentrasi pada pelanggan tertentu (Catatan 5).

Perusahaan 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 risiko likuiditas dengan memelihara cadangan yang memadai, fasilitas perbankan dan fasilitas pinjaman cadangan, dengan terus memantau arus kas prakiraan

*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.*

*The Company's financial instruments that have the potential for credit risk consist of cash and cash equivalents, accounts receivable, accrued income, retention receivable and other receivables. 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.*

*On December 31, 2018 business receivables of the Company is not concentrated on certain customer (Note 5).*

*The Company 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 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 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.*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

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.

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.

- c. **Manajemen Permodalan**  
Tujuan dari Grup dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan entitas dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga entitas dapat tetap memberikan hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya, dan untuk memberikan imbal hasil yang memadai kepada pemegang saham dengan menentukan harga produk dan jasa yang sepadan dengan tingkat risiko.

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

*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.*

*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.*

- c. **Capital Management**  
*The Group purpose in managing capital is to protect the ability of the entity in maintaining business continuity, so that entities can still deliver results for shareholders and benefits for other stakeholders, and to provide adequate returns to shareholders by pricing products and services that are commensurate with the level of risk.*

*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*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

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, selisih kurs penjabaran laporan keuangan dalam valuta asing dan saldo laba).

and cash equivalents. Adjusted capital comprises all components of equity (including capital stock, foreign exchange translation adjustment of foreign currency and retained earnings).

**27. Rekonsiliasi Liabilitas yang Timbul 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.

**27. Reconciliation of Liabilities 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				2019	
	2018	Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment	Konversi Pinjaman ke Modal/ Loan Conversion to Capital Paid In		
Utang Bank	5,000,000,000	297,719,157,569	(237,000,000)	--	302,482,157,569	Bank Loan
Pinjaman dari Pihak Berelasi	107,160,808,000	615,442,072,517	--	(722,602,880,517)	--	Loan from Related Party
<b>Jumlah</b>	<b>5,000,000,000</b>	<b>913,161,230,086</b>	<b>(237,000,000)</b>	<b>(722,602,880,517)</b>	<b>302,482,157,569</b>	<b>Total Liabilities</b>

	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows				2018	
	2017	Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment	Konversi Pinjaman ke Modal/ Loan Conversion to Capital Paid In		
Utang Bank	--	5,000,000,000	--	--	5,000,000,000	Bank Loan
Pinjaman dari Pihak Berelasi	--	107,160,808,000	--	--	107,160,808,000	Loan from Related Party
<b>Jumlah</b>	<b>--</b>	<b>112,160,808,000</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>112,160,808,000</b>	<b>Total Liabilities</b>

**28. Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan**

**Dampak dari pandemi Covid-19**

Setelah tanggal 31 Desember 2019, telah terjadi penurunan ekonomi sebagai akibat dari pandemi Corona virus 2019 ("Pandemi Covid-19") yang sangat mempengaruhi permintaan global untuk produk dan layanan dan rantai pasokan. Meskipun dampak jangka panjang sulit diprediksi pada saat ini, Pandemi

**28. Events after the Reporting Period**

**Impact of Covid-19 pandemic**

Subsequent to 31 December 2019, there has been an economic downturn as a result of Corona virus pandemic 2019 ("the Covid-19 Pandemic") severely affecting, among others, global demands for product and services and supply chains. Although long term impacts are difficult to predict at this moment, the Covid-19



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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

Covid-19 diperkirakan dapat memberikan dampak buruk terhadap kinerja keuangan Grup di masa depan:

- Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) akan mempengaruhi lalu lintas harian rata-rata jalan tol sehingga berdampak pada pendapatan usaha dan operasi jalan tol
- Tindakan pencegahan dan perlindungan yang diambil pemerintah untuk menghadapi dampak dari Covid-19, berupa social distancing, pembatasan perjalanan, dan karantina yang telah mengakibatkan gangguan dan pembatasan proses pengadaan barang dan jasa akan mempengaruhi pendapatan real estat, dan penjualan Grup.

Dalam menghadapi dan mengelola kondisi diatas, Grup mengambil langkah-langkah yang telah dan akan dilaksanakan secara berkelanjutan sebagai berikut:

- Mencari pendanaan terkait utang dan pinjaman, termasuk optimalisasi fasilitas kredit.
- Restrukturisasi pinjaman bank dengan memperpanjang tenor pinjaman.
- Negosiasi jadwal pembayaran utang dengan vendor-vendor Grup
- Melakukan jadwal ulang untuk penambahan lahan-lahan baru

Dampak pandemik setelah tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasi belum dapat diestimasi saat ini.

**Perubahan Susunan Dewan Direksi**

Berdasarkan Akta Notaris No. 26 tanggal 7 Februari 2020, dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar S.H, M.Kn., susunan Direksi telah berubah menjadi:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama  
Komisaris  
Komisaris  
Komisaris

**Direksi**

Direktur Utama  
Direktur Keuangan, SDM dan Umum  
Direktur Pemasaran  
Direktur Pengelolaan Properti  
Direktur Pengembangan Bisnis

**7 Februari 2020/ February 7, 2020**

Pundjung Setya Brata  
Budi Saddewa Soediro  
Tjatur Waskito Putro  
Adriyanto Karyo Utomo

Rizkan Firman  
Mochamad Yusuf  
Indra Syahrizza Nasution  
Hanif Setyo Nugroho  
Rozi Sparta

**Boards of Commissioners**

President Commissioner  
Commissioner  
Commissioner  
Commissioner

**Directors**

President Director  
Director of Finance, HR and General  
Director of Marketing  
Director of Property Management  
Director of Development

*Pandemic may adversely affect the Group's financial performance in the future:*

- *The Large Scale Social Restriction (PSBB) can affect the volume of toll road daily traffic which lead to a decline in toll road operation revenue.*
- *The preventive or protective actions that government authorities have taken to counter the effect of Covid-19, including social distancing, travel restrictions, and imposition of quarantines which have resulted in disruption and limitation on goods and services supply chains can effect the Group's real estate, and sale of goods revenue.*

*In responding to and managing the adverse effects of the above mentioned conditions, the Group has undertaken and is continuously implementing the following measures, among others:*

- *Looking for funding related to debts and loans, including optimization of credit facilities.*
- *Restructuring of bank loans with extend the tenors.*
- *Renogiation schedule of payment with the Group's vendors*
- *Rescheduling the plan for new land acquisition.*

*The impact of a pandemic after the issuance date of the consolidated financial statements cannot be estimated at this time.*

**Board of Directors Changes**

*Based on the Notarial Deed No.26, dated February 7, 2020, made by Rosida Rajagukguk Siregar S.H, M.Kn., the board of Directors changes become:*

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

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

**29. Informasi Keuangan Tambahan**

Informasi keuangan Perusahaan (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2019, 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.

**30. Tanggung Jawab Manajemen Dan Persetujuan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian**

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 1 April 2020.

**29. Supplementary Financial Position**

*The accompanying financial information of the Company (parent), which comprises the statements of financial position as of December 31, 2019, and the statement of 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.*

**30. Management Responsibility And Approval Of The Consolidated Financial Statements**

*The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements were the responsibilities of the management and were approved by the Directors and authorized for issuance on April 1, 2020.*

**LAMPIRAN 1**

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
(INDUK)  
LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

**ATTACHMENT 1**

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
(PARENT)  
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**  
As of December 31, 2019 and 2018  
(Expressed in Rupiah)

	2019 Rp	2018 Rp	
<b>ASET</b>			<b>ASSETS</b>
<b>Aset Lancar</b>			<b>Current Assets</b>
Kas dan Setara Kas	297,167,255,864	114,091,593,241	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha			Accounts Receivable
Pihak Berelasi	2,976,257,215	659,778,526	Related Parties
Pihak Ketiga	130,689,707,962	31,071,142,576	Third Parties
Pendapatan Akan Diterima			Accrued Revenues
Pihak Berelasi	146,373,957,258	53,133,257,140	Related Parties
Pihak Ketiga	512,659,282,940	453,242,657,515	Third Parties
Piutang Lain-lain - Jangka Pendek	95,745,335	63,787,020	Other Receivables - Short Term
Persediaan Lancar	1,770,352,372,339	1,628,373,055,948	Inventories
Uang Muka	25,218,538,290	11,663,419,939	Advances
Biaya Dibayar Dimuka	1,621,295,803	3,548,506,581	Prepaid Expenses
Pajak dibayar Dimuka	88,986,326,990	12,344,646,553	Prepaid Taxes
Jumlah Aset Lancar	<u>2,976,140,739,996</u>	<u>2,308,191,845,039</u>	Total Current Assets
<b>Aset Tidak Lancar</b>			<b>Noncurrent Assets</b>
Investasi pada Entitas Anak	87,000,000,000	--	Investments on Subsidiary
Piutang Lain-lain Jangka Panjang	6,728,678,433	2,570,702,412	Other Long Term Receivables
Persediaan	1,274,189,961,199	218,439,858,771	Inventories
Aset Tetap	3,488,442,568	--	Property, Plant and Equipment
Aset Lain-Lain	--	78,000,000	Other Assets
Total Aset Tidak Lancar	<u>1,371,407,082,200</u>	<u>221,088,561,183</u>	Total Noncurrent Assets
<b>JUMLAH ASET</b>	<u><b>4,347,547,822,196</b></u>	<u><b>2,529,280,406,222</b></u>	<b>TOTAL ASSETS</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>			<b>Current Liabilities</b>
Utang Usaha			Accounts Payables
Pihak Berelasi	1,281,724,941,726	577,490,298,686	Related Parties
Pihak Ketiga	284,249,896,558	499,808,747,423	Third Parties
Utang Pajak	10,198,260,739	9,354,336,801	Taxes Payables
Liabilitas Pajak Tangguhan	1,665,739,454	--	Deferred Tax Liabilities
Beban Akrual	12,918,798,002	10,126,453,729	Accrued Expenses
Pendapatan Diterima di Muka	57,113,366,350	30,102,676,440	Unearned Revenues
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	199,002,129,059	90,699,152,169	Other Short Term Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>1,846,873,131,888</u>	<u>1,217,581,665,248</u>	Total Current Liabilities
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>			<b>Noncurrent Liabilities</b>
Utang Bank	302,482,157,569	5,000,000,000	Bank Loans
Pinjaman dari Pihak Berelasi	--	107,160,808,000	Loan from Related Party
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>302,482,157,569</u>	<u>112,160,808,000</u>	Total Non Current Liabilities
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<u><b>2,149,355,289,457</b></u>	<u><b>1,329,742,473,248</b></u>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>			<b>EQUITY</b>
Modal Saham			Capital Stock
Modal Dasar			Authorized Capital
8.000.000 Saham (2018: 4.500.000 Saham)			8,000,000 Shares (2018: 4,500,000 Shares)
Nilai nominal Rp1.000.000 per Saham			Rp1,000,000 par Value per Shares
Ditempatkan dan Disetor Penuh			Subscribed and Paid Up Capital
2.000.000 Saham (2018: 1.135.000 Saham)	2,000,000,000,000	1,135,000,000,000	2,000,000 Shares (2018: 1,135,000 Shares)
Saldo Laba	198,192,532,739	64,537,932,974	Retained Earnings
Jumlah Ekuitas	<u>2,198,192,532,739</u>	<u>1,199,537,932,974</u>	Total Equity
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<u><b>4,347,547,822,196</b></u>	<u><b>2,529,280,406,222</b></u>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

## LAMPIRAN 2

## ATTACHMENT 2

**PT ADHI COMMUTER PROPRTI  
(INDUK)  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN**

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPRTI  
(PARENT)  
STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS  
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

	2019 Rp	2018 Rp	
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	808,895,668,000	438,677,172,510	<b>REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	(603,260,718,795)	(326,739,561,261)	<b>COST OF REVENUES</b>
<b>LABA KOTOR</b>	<b>205,634,949,205</b>	<b>111,937,611,249</b>	<b>GROSS PROFITS</b>
<b>BEBAN USAHA</b>			<b>OPERATING EXPENSES</b>
Beban Umum dan Administrasi	(32,849,347,374)	(11,878,171,084)	General and Administrative Expenses
Beban Pajak Final	(8,147,746,681)	(4,654,174,432)	Final Tax Expenses
Beban Lain-lain - Bersih	(27,027,258,738)	(30,278,252,568)	Other Expenses - Net
<b>LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN</b>	137,610,596,412	65,127,013,165	<b>PROFIT BEFORE FINANCIAL CHARGES</b>
Beban Keuangan	(1,842,665,193)	(104,714,191)	Financial Charges
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	<b>135,767,931,219</b>	<b>65,022,298,974</b>	<b>PROFIT BEFORE TAX</b>
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>			<b>INCOME TAX EXPENSE</b>
Pajak Penghasilan Tangguhan	(1,665,739,454)	--	Deferred Income Tax
Pajak Penghasilan Kini	(447,592,000)	(484,366,000)	Current Income Tax
<b>LABA TAHUN/PERIODE BERJALAN</b>	<b>133,654,599,765</b>	<b>64,537,932,974</b>	<b>PROFIT FOR THE YEAR/PERIOD</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>	--	--	<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN/PERIODE BERJALAN</b>	<b>133,654,599,765</b>	<b>64,537,932,974</b>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR/PERIOD</b>

**LAMPIRAN 3**

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
(INDUK)  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

**ATTACHMENT 3**

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
(PARENT)  
STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

	<b>Saldo Laba/Retained Earnings</b>			<b>Jumlah Ekuitas/ Total Equity Rp</b>	
	<b>Modal Disetor/ Paid in Capital Rp</b>	<b>Ditentukan Penggunaanya/ Appropriated Rp</b>	<b>Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated Rp</b>		
Setoran Modal Pada Saat Pendirian	1,135,000,000,000	--	--	1,135,000,000,000	<i>Paid Up Capital At Inception Date</i>
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan	--	--	64,537,932,974	64,537,932,974	<i>Total Comprehensive Income For The Period</i>
<b>Saldo 31 Desember 2018</b>	<b>1,135,000,000,000</b>	<b>--</b>	<b>64,537,932,974</b>	<b>1,199,537,932,974</b>	<b>Balance as of December 31, 2018</b>
Setoran Modal	865,000,000,000	--	--	865,000,000,000	<i>Paid Up Capital</i>
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	133,654,599,765	133,654,599,765	<i>Total Comprehensive Income For The Year</i>
<b>Saldo 31 Desember 2019</b>	<b>2,000,000,000,000</b>	<b>--</b>	<b>198,192,532,739</b>	<b>2,198,192,532,739</b>	<b>Balance as of December 31, 2019</b>

**LAMPIRAN 4**

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
(INDUK)**

**LAPORAN ARUS KAS**

Untuk Tahun yang Berakhir Pada  
Tanggal 31 Desember 2019 dan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

	2019 Rp	2018 Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan Kas Dari Pelanggan	120,522,882,249	153,390,982,404
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(176,350,420,113)	(133,508,526,111)
Pembayaran Kepada Karyawan	(26,669,950,015)	(8,482,708,856)
Penerimaan Bunga	2,127,256,208	655,318,262
Pembayaran Beban Pinjaman	(1,842,918,898)	--
Pembayaran Pajak Penghasilan	(5,420,659,175)	(4,654,174,432)
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi</b>	<b>(87,633,809,744)</b>	<b>7,400,891,267</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Investasi pada Operasi Bersama	(18,912,477,330)	(28,730,035,361)
Perolehan Aset Tetap	(3,488,442,568)	--
Pengadaan Tanah yang Belum Dikembangkan	(678,344,174,627)	(88,963,551,422)
Akuisisi Entitas Anak Baru, Setelah Dikurangi Kas yang Diperoleh	(86,517,357,394)	--
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>(787,262,451,919)</b>	<b>(117,693,586,783)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan Utang Bank	297,719,157,569	5,000,000,000
Pembayaran Utang Bank	(237,000,000)	--
Penyertaan Modal	142,397,119,483	104,214,190,289
Penerimaan Pinjaman Pihak Berelasi	615,442,072,517	107,160,808,000
<b>Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan</b>	<b>1,055,321,349,569</b>	<b>216,374,998,289</b>
Kas dan Setara Kas Operasi Bersama	2,650,574,717	8,009,290,468
Kenaikan Bersih Kas dan Setara Kas	183,075,662,623	114,091,593,241
Kas dan Setara Kas Awal Tahun/Periode	114,091,593,241	--
<b>Kas dan Setara Kas Akhir Tahun/Periode</b>	<b>297,167,255,864</b>	<b>114,091,593,241</b>

**ATTACHMENT 4**

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
(PARENT)**

**STATEMENTS OF CASH FLOWS**

For the Year Ended  
December 31, 2019 and  
For The Period Starting From  
March 9, 2018 (The Inception Date)  
Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah))

<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Cash Receipts from Customers
Payment to Suppliers and Third Parties
Payment to Employees
Interest Receipts
Payment for Finance Charges
Payment for Income Tax
<b>Net Cash Used in Operating Activities</b>
<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Investment in Joint Operation
Acquisition of Fixed Asset
Acquisition of Land Undeveloped
Acquisition of New Subsidiary, Net of Cash Acquired
<b>Net Cash Used in Investing Activities</b>
<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Received from Bank Loans
Payment for Bank Loans
Paid Up Capital
Received from Related Parties Loan
<b>Net Cash Provided from Financing Activities</b>
Cash and Cash Equivalent of Joint Operation
Net Increase of Cash and Cash Equivalent
Cash and Cash Equivalent At Beginning of The Year/Period
<b>Cash and Cash Equivalent At End of The Year/Period</b>