

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019**

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

***Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019***

Daftar Isi	Halaman/ Page	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		Directors' Statement Letter
Laporan Auditor Independen		Independent Auditor's Report
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019		Consolidated Financial Statements For the Years Ended December 31, 2020 and 2019
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>
Informasi Tambahan-Laporan Keuangan Tersendiri:		Supplementary Information-Separate Financial Statements:
Laporan Posisi Keuangan (Entitas Induk)	Lampiran I/ <i>Appendix I</i>	<i>Statements of Financial Position (Parent Entity)</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 Entity)</i>
Laporan Perubahan Ekuitas (Entitas Induk)	Lampiran III/ <i>Appendix III</i>	<i>Statements of Changes in Equity (Parent Entity)</i>
Laporan Arus Kas (Entitas Induk)	Lampiran IV/ <i>Appendix IV</i>	<i>Statements of Cash Flows (Parent Entity)</i>



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019 (DIAUDIT)
PT ADHI COMMUTER PROPERTI DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 (AUDITED)
PT ADHI COMMUTER PROPERTI AND SUBSIDIARIES**

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

Menyatakan bahwa:

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

Stated that:

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

The statement letter is made truthfully.

Jakarta, 30 Maret 2021/ March 30, 2021

PT ADHI COMMUTER PROPERTI

Direktur Utama
President Director

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

(Rizkan Firman)

(Mochamad Yusuf)

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

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

RSM Indonesia

Plaza ASIA, Level 10

Jl. Jend. Sudirman Kav. 59

Jakarta 12190 Indonesia

T +62 21 5140 1340

F +62 21 5140 1350

www.rsm.id

Nomor/Number : 00283/2.1030/AU.1/03/0181-2/1/III/2021

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 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

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, 2020, 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.

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.

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.

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.

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 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan atas Suatu Hal

Kami membawa perhatian ke Catatan 2.c, atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang menjelaskan bahwa efektif sejak 1 Januari 2020, Perusahaan dan entitas anak menerapkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 71: Instrumen Keuangan, PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, dan PSAK 73: Sewa. Penerapan PSAK tersebut dilakukan secara retrospektif dengan mengakui dampak kumulatif pada tanggal penerapan awal 1 Januari 2020 sebagai penyesuaian saldo awal dan tidak melakukan penyajian kembali informasi komparatif.

Kami juga membawa perhatian pada Catatan 33 atas laporan keuangan konsolidasian yang menjelaskan tentang dampak pandemi Covid-19 terhadap bisnis dan operasi Perusahaan dan entitas anak serta asesmen manajemen bahwa Perusahaan dan entitas anak belum dapat secara akurat memprediksi dan mengkuantifikasi seberapa lama atau sejauh mana wabah Covid-19 tersebut

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, 2020 and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Empahasis of Matters

We draw attention to Note 2.c, to the accompanying consolidated financial statements which explains that effective January 1, 2020, the Company and subsidiary implemented Statement of Financial Accounting Standard (PSAK) 71: Financial Instruments, PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers, and PSAK 73: Leases. The adoption of these PSAKs was implemented retrospectively by recognizing the cumulative effect on the date of initial implementation beginning January 1, 2020 as an adjustment to the opening balance and did not restate the comparative information.

We also draw attention to Note 33 to the consolidated financial statements which describes impact of the Covid-19 pandemic on the business and operations of the Company and its subsidiary and the management assessment that the Company and its subsidiary could not yet to accurately predict and quantify how long or how far the Covid-19 pandemic will affect the operating results,

berdampak terhadap hasil operasi, posisi keuangan, dan arus kas Perusahaan dan entitas anak. Laporan keuangan konsolidasian terlampir tidak mencakup penyesuaian yang mungkin dilakukan atas ketidakpastian tersebut.

Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal-hal tersebut.

Hal lainnya

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Adhi Commuter Properti dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2020 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 2020, serta 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.

financial position, and cash flows of the Company and subsidiary. The accompanying consolidated financial statements do not include any adjustment that might result from the outcome of the uncertainty.

Our opinion is not modified in respect of these matters.

Other matter

Our audit of the accompanying consolidated financial statements of PT Adhi Commuter Properti and its subsidiary as of December 31, 2020, 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 December 31, 2020 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan



Benny Andria

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

Jakarta, 30 Maret 2021/March 30, 2021

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITIONS**
As of December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2020 Rp	2019*) Rp	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan Bank	4, 29	44,698,876,735	297,240,127,490	Cash on Hand and in Banks
Piutang Usaha	5,29			Trade Receivable
Pihak Berelasi		358,262,486	1,948,146,226	Related Parties
Pihak Ketiga		41,967,072,442	131,717,818,951	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka	6, 29			Accrued Revenues
Pihak Berelasi		210,045,298,612	146,373,957,258	Related Parties
Pihak Ketiga		17,771,887,432	512,659,282,940	Third Parties
Persediaan	7	2,779,218,533,492	1,775,868,800,261	Inventories
Uang Muka	8, 29	26,528,920,617	25,218,538,290	Advances
Biaya Dibayar Dimuka	9	4,218,101,415	1,941,081,412	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar Dimuka	10.a	73,867,329,760	89,399,762,589	Prepaid Taxes
Jumlah Aset Lancar		<u>3,198,674,282,991</u>	<u>2,982,367,515,417</u>	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Non-current Assets
Piutang Lain-lain - Non Usaha	11, 29			Other Receivables - Non Trade
Pihak Berelasi		8,539,795,645	4,801,855,335	Related Party
Pihak Ketiga		496,417,824	--	Third Parties
Persediaan	7	1,439,760,880,585	1,375,637,446,692	Inventories
Aset Tetap	12	3,065,457,434	3,488,442,568	Property and Equipment
Aset Hak Guna - Bersih	13	1,508,870,032	--	Rights-Of-Use Assets - Net
Aset Lain-Lain	14	24,161,122,836	20,000,000	Other Assets
Total Aset Tidak Lancar		<u>1,477,532,544,356</u>	<u>1,383,947,744,595</u>	Total Non-current Assets
JUMLAH ASET		<u>4,676,206,827,347</u>	<u>4,366,315,260,012</u>	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Utang Usaha	15,29			Trade Payable
Pihak Berelasi		644,884,674,308	519,576,174,943	Related Parties
Pihak Ketiga		110,974,264,861	239,257,940,236	Third Parties
Beban Akruwal	16	635,132,614,682	821,328,719,612	Accrued Expense
Liabilitas Sewa	13	1,532,024,687	--	Lease Liabilities
Utang Pajak	10.b	4,805,752,583	10,233,745,112	Taxes Payable
Liabilitas Pajak Tangguhan	10.e	1,459,136,273	1,665,739,454	Deferred Tax Liabilities
Pendapatan Diterima di Muka	17	537,431,055,620	57,770,034,731	Unearned Revenues
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo				Current Maturities of
Dalam Satu Tahun	19,29	130,000,000,000	15,000,000,000	Bank Loans
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	18	327,382,244,449	199,151,011,059	Other Short Term Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>2,393,601,767,463</u>	<u>1,863,983,365,147</u>	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Non-current Liabilities
Utang Bank Jangka Panjang	19, 29	311,822,544,533	287,482,157,569	Long-term Bank Loan
Utang Lain-lain		947,695,481	--	Other Payable
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>312,770,240,014</u>	<u>287,482,157,569</u>	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		<u>2,706,372,007,477</u>	<u>2,151,465,522,716</u>	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk				Equity Attributable to Owners of the Parent Entity
Modal Saham - Nilai Nominal Rp 1.000.000 per-saham Modal dasar 8.000.000 saham pada 31 Desember 2020 dan 2019				Share Capital - Rp 1,000,000 par value per share Authorized Capital of 8,000,000 shares as of December 31, 2020 and 2019
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar 2.000.000	20	2,000,000,000,000	2,000,000,000,000	Subscribed and Fully Paid Capital 2,000,000 shares
Saldo Laba	22			Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya		27,938,767,026	--	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya		(58,112,565,220)	214,849,737,296	Unappropriated
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		1,969,826,201,806	2,214,849,737,296	Equity Attributable to Owners of the Parent Entity
Kepentingan Nonpengendali	21	8,618,064	--	Non-Controlling Interest
JUMLAH EKUITAS		<u>1,969,834,819,870</u>	<u>2,214,849,737,296</u>	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>4,676,206,827,347</u>	<u>4,366,315,260,012</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

*) Reklasifikasi (Catatan 36)

*) Reclassification (Note 36)

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

The accompanying notes are integral part of these consolidated financial statements

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2020 Rp	2019 Rp	
PENDAPATAN USAHA	23	977,221,009,504	808,895,668,000	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	24	(801,582,919,316)	(603,260,718,795)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR		175,638,090,188	205,634,949,205	GROSS PROFITS
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban Umum dan Administrasi	25	(36,205,704,160)	(32,769,654,272)	General and Administrative Expenses
Beban Pajak Final	10.d	(14,016,367,642)	(8,147,746,681)	Final Tax Expenses
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih	26	14,793,005,810	(10,449,493,578)	Other Income (Expenses) - Net
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN		140,209,024,196	154,268,054,674	PROFIT BEFORE FINANCIAL CHARGES
Beban Keuangan	27	(7,164,444,923)	(1,842,918,898)	Financial Charges
LABA SEBELUM PAJAK		133,044,579,273	152,425,135,776	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX EXPENSE
Pajak Penghasilan Tanguhan	10.e	206,603,181	(1,665,739,454)	Deferred Income Tax
Pajak Penghasilan Kini	10.c	--	(447,592,000)	Current Income Tax
LABA TAHUN BERJALAN		133,251,182,454	150,311,804,322	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		--	--	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		133,251,182,454	150,311,804,322	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA				PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO
Pemilik Entitas Induk		133,251,330,455	150,311,804,322	Owner of The Parent Entity
Kepentingan Nonpengendali	21	(148,001)	--	Non Controlling Interest
JUMLAH		133,251,182,454	150,311,804,322	TOTAL
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO
Pemilik Entitas Induk		133,251,330,455	150,311,804,322	Owner of The Parent Entity
Kepentingan Nonpengendali		(148,001)	--	Non Controlling Interest
JUMLAH		133,251,182,454	150,311,804,322	TOTAL

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

The accompanying notes are integral part of these consolidated financial statements

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

Catatan/ Notes	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ Equity Attributable to the Owners of the Parent Entity						Jumlah Ekuitas/ Total Equity Rp	
	Modal Saham/ Share Capital Rp	Saldo Laba/Retained Earnings		Jumlah/ Total Rp	Kepentingan Non Pengendali/ Non Controlling Interest Rp			
		Ditetapkan Penggunaanya/ Appropriated Rp	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated Rp					
SALDO 1 JANUARI 2019		1,135,000,000,000	--	64,537,932,974	1,199,537,932,974	--	1,199,537,932,974	BALANCE AS OF JANUARY 1, 2019
Setoran Modal	20	865,000,000,000	--	--	865,000,000,000	--	865,000,000,000	Paid Up Capital
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan		--	--	150,311,804,322	150,311,804,322	--	150,311,804,322	Total Comprehensive Income For The Year
SALDO 31 DESEMBER 2019		2,000,000,000,000	--	214,849,737,296	2,214,849,737,296	--	2,214,849,737,296	BALANCE AS OF DESEMBER 31, 2019
SALDO 1 JANUARI 2020		2,000,000,000,000	--	214,849,737,296	2,214,849,737,296	--	2,214,849,737,296	BALANCE AS OF JANUARY 1, 2020
Dampak Penerapan PSAK Baru	2.c			(350,336,098,919)	(350,336,098,919)	--	(350,336,098,919)	Impact of Implementation New PSAK
SALDO DISESUAIKAN PADA 1 JANUARI 2020		2,000,000,000,000	--	(135,486,361,623)	1,864,513,638,377	--	1,864,513,638,377	ADJUSTED BALANCE AS OF JANUARY 1, 2020
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	21	--	--	133,251,330,455	133,251,330,455	(148,001)	133,251,182,454	Profit For The Year
Kepentingan Non Pengendali	21	--	--	--	--	8,766,065	8,766,065	Non-controlling Interest
Dana Cadangan	22	--	27,938,767,026	(27,938,767,026)	--	--	--	General Reserve
Dividen	22	--	--	(27,938,767,026)	(27,938,767,026)	--	(27,938,767,026)	Dividends
SALDO 31 DESEMBER 2020		2,000,000,000,000	27,938,767,026	(58,112,565,220)	1,969,826,201,806	8,618,064	1,969,834,819,870	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2020

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	2020 Rp	2019 Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas Dari Pelanggan		468,665,960,466	692,128,160,082	Cash Receipt from Customers
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga		(627,446,098,596)	(646,435,340,827)	Payment to Suppliers and Third Parties
Pembayaran Kepada Karyawan		(29,205,054,234)	(26,669,950,015)	Payment to Employees
Penerimaan Bunga		1,564,832,298	2,127,256,208	Interest Receipts
Pembayaran Beban Pinjaman		(38,789,431,031)	(1,842,918,898)	Payment for Finance Charges
Pembayaran Pajak Penghasilan		(6,203,262,716)	(5,420,659,175)	Payment for Income Taxes
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		(231,413,053,812)	13,886,547,375	Net Cash Provided from (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan Aset Tetap	12	(1,109,743,585)	(3,488,442,568)	Acquisition of Property and Equipment
Investasi pada Operasi Bersama		(18,836,643,370)	(18,912,477,330)	Investment in Joint Operation
Pelepasan Saham Entitas Anak		11,000,000	--	Divestment of Subsidiary
Akuisisi Entitas Anak Baru, Setelah Dikurangi Kas yang Diperoleh	26	--	(86,517,357,394)	Acquisition of New Subsidiary, Net of Cash Acquired
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan		(130,800,213,589)	(779,791,660,120)	Acquisition of Undeveloped Land
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(150,735,600,544)	(888,709,937,412)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Utang Bank		166,997,886,964	297,719,157,569	Proceed from Bank Loans
Pembayaran Utang Bank		(27,470,500,000)	(237,000,000)	Payment for Bank Loans
Penyetoran Modal		--	142,397,119,483	Paid Up Capital
Pembayaran Dividen	22	(12,907,586,594)	--	Dividend Payment
Pembayaran Liabilitas Sewa		(2,445,059,859)	--	Payment for Lease Liabilities
Penerimaan Pinjaman Pihak Berelasi		--	615,442,072,517	Proceed from Related Parties
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		124,174,740,511	1,055,321,349,569	Net Cash Provided from Financing Activities
Kas dan Bank Operasi Bersama		5,432,663,090	2,650,574,717	Cash on Hand and in Banks of Joint Operation
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Bank		(252,541,250,755)	183,148,534,249	Net Increase (Decrease) of Cash on Hand and in Banks
Kas dan Bank Awal Tahun	4	297,240,127,490	114,091,593,241	Cash on Hand and in Banks At Beginning of The Year
Kas dan Bank Akhir Tahun		44,698,876,735	297,240,127,490	Cash on Hand and in Banks At End of The Year

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

The accompanying notes an integral part of these consolidated financial statements

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(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 Grup, melalui Akta Pemisahan No. 1 yang dibuat dihadapan notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

Anggaran Dasar Perusahaan mengalami perubahan dengan Akta No. 10 tanggal 9 Oktober 2020 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-AH.01.03-0396651.Tahun 2020

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

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

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 2020/ December 31, 2020		Jumlah Aset/ Total Assets	Jumlah Pendapatan/ Total Revenues
			%		Rp	Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor	Properti/Property	99.99	Dalam Tahap Pengembangan/ Development Stage	214,628,693,730	--

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 Group, 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. 10 dated October 9, 2020 and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU-AH.01.03-0396651 Tahun 2020.

The scope of 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

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

The Company has more than 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-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

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	97,750,006,249	--

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 Perusahaan dilakukan sesuai dengan akta Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn., No.114 tanggal 25 Oktober 2019.

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

1.c. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Susunan Direksi pada 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. Namun pada tanggal 5 Oktober 2020, terjadi perubahan susunan Direksi yang dinyatakan dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 10 tanggal 5 Oktober 2020, dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar S.H., Notaris di Jakarta adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/ Desember 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Dewan Komisaris			Boards of Commissioners
Komisaris Utama	Pundjung Setya Brata	Pundjung Setya Brata	President Commissioner
Komisaris	Tjatur Waskito Putro	Tjatur Waskito Putro	Commissioner
Komisaris	A.A Gede Agung Dharmawan	Adriyanto Karyo Utomo	Commissioner
Komisaris	Parwanto Noegroho	Budi Saddewa Soediro	Commissioner
Direksi			Directors
Direktur Utama	Rizkan Firmansyah	Indra Syahrizza Nasution (Plt)	President Director
Direktur QHSE dan Sistem	--	Indra Syahrizza Nasution	Director of QHSE and System
Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, dan SDM	Mochamad Yusuf	Mochamad Yusuf	Director of Finance, Risk Management, and HR
Direktur Pemasaran	Indra Syahrizza Nasution	Hanif Setyo Nugroho	Director of Operations
Direktur Pengelolaan Properti	Hanif Setyo Nugroho	--	Director of Property Management
Direktur Pengembangan Bisnis	Rozi Sparta	Rozi Sparta	Director of Development

Jumlah karyawan tetap pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebanyak 204 dan 200 orang (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 The Company was based on the deed of Notary Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn., No. 114 dated October 25, 2019.

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

1.c. Board of Commissioners, Directors and Employees

The composition of Directors as of Desember 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. However on October 5, 2020, the composition of Directors has changed based on the Deed of Shareholder Resolution No. 10, dated October 5, 2020, was made by Rosida Rajagukguk Siregar S.H., Notary in Jakarta are as follows:

The number of permanent employees as of December 31, 2020 and 2019 are 204 and 200 persons, respectively (unaudited).

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi yang Penting

2.a. Pernyataan Kepatuhan

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

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

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

2. Significant Accounting Policies

2.a. Statement of Compliance

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

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

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

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

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

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

i. Penerapan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") Baru dan Revisi, serta Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020

Standar dan amendemen 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;
- PSAK 71 Instrumen Keuangan;
- PSAK 71 (Amendemen 2017): 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 (Amendemen 2019): Penyajian Laporan Keuangan tentang Judul Laporan Keuangan;

- PSAK 1 (Penyesuaian Tahunan 2019): Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 13: Pencabutan PSAK 45: Pelaporan Keuangan Entitas Nirlaba;
- PSAK 25 (Amendemen 2019): Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan tentang Definisi Material;
- PSAK 102 (Revisi 2019): Akuntansi Murabahah;
- PSAK 101: Pengakuan Pendapatan Murabahah Tanggung Tanpa Risiko Signifikan terkait Kepemilikan Persediaan;
- ISAK 102: Penurunan Nilai Piutang Murabahah.

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

i. New and Revised Statements of Financial Accounting Standard ("PSAK") and Interpretations of Financial Accounting Standard ("ISAK") effective for the year beginning on or after January 1, 2020

Standards and amendments to standards effective for periods beginning on or after January 1, 2020, with early adoption is 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;
- PSAK 71 Financial Instrument;
- PSAK 71 (Amendment 2017): Financial Instruments: Prepayment Features with Negative Compensation;
- PSAK 72 Revenue from Contracts with Customers;
- PSAK 73 Leases;
- ISAK 35: Presentation of Financial Statement of Non-Profit Oriented entity Financial Statements;
- PSAK 1 (Amendment 2019): Presentation of Financial Statements regarding Title of Financial Statements;
- PSAK 1 (Improvement 2019): Presentation of Financial Statements;
- PSAK 13: Revocation of PSAK 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;
- PSAK 101: Revenue Recognition on Deffered Murabahah without Significant Risk related to Inventories Ownership;
- ISAK 102: Impairment of Murabahah Receivable.

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

Penerapan Awal PSAK 71: Instrumen Keuangan

PSAK 71: Instrumen Keuangan diterbitkan di bulan Juli 2017 dan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2020 dengan penerapan dini diperkenankan. Grup menerapkan PSAK 71 sejak 1 Januari 2020.

Grup menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan dan tidak melakukan penyajian kembali untuk informasi komparasi.

- Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan
Dalam PSAK 71, aset keuangan diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, dan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Klasifikasi ini berdasarkan dua kriteria:
 - Model bisnis entitas dalam mengelola aset keuangan untuk mencapai tujuan bisnis tertentu; dan
 - Karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan tersebut semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

Pokok merupakan nilai wajar dari instrumen pada saat pengakuan awal. Bunga dalam hal ini merupakan kompensasi untuk nilai waktu uang dan risiko kredit terkait beserta kompensasi untuk risiko lain dan biaya yang konsisten dengan persyaratan dalam peminjaman standar dan margin laba. Kategori aset ini membutuhkan penilaian persyaratan kontraktual pada saat pengakuan awal untuk menentukan apakah kontrak mengandung persyaratan yang dapat mengubah waktu atau jumlah dari arus kas yang tidak konsisten dengan persyaratan SPPI.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

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

First Implementation of PSAK 71: Financial Instruments

PSAK 71: Financial Instruments was issued in July 2017 and has an effective date of January 1, 2020 with earlier application permitted. The Group implements PSAK 71 started on January 1, 2020.

The Group implements PSAK 71: Financial Instruments retrospectively with the cumulative effect of initial application recognized and has not restated comparative information.

- *Financial assets classification and measurement*
In PSAK 71, financial assets are classified to amortized cost, fair value through other comprehensive income, and fair value through profit and loss. The classification is determined based on two criteria:
 - *Business model of entity to achieve a particular business objective in managing the financial assets; and*
 - *The characteristics of the contractual cash flows that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.*

Principal represents the fair value of the instrument at the time of initial recognition. Interest in this context represents compensation for the time value of money and associated credit risks together with compensation for other risks and costs consistent with a basic lending arrangement and a profit margin. This requires an assessment at initial recognition of the contractual terms to determine whether it contains a term that could change the timing or amount of cash flows in a way that is inconsistent with the SPPI criteria.

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

Dalam menilai apakah arus kas kontraktual memiliki karakteristik SPPI, Grup mempertimbangkan persyaratan kontraktual atas instrumen tersebut. Hal ini termasuk dalam hal menilai apakah aset keuangan mengandung ketentuan kontraktual yang dapat mengubah waktu atau jumlah arus kas kontraktual sehingga tidak dapat memenuhi kondisi SPPI.

Berdasarkan hasil kajian Grup dengan menggunakan kedua kriteria tersebut, tidak terdapat dampak perubahan signifikan terhadap klasifikasi dan pengukuran aset keuangan Grup. Seluruh aset keuangan Grup yang diklasifikasikan sebagai pinjaman dan piutang yang diberikan menurut PSAK 55: Instrumen Keuangan Pengakuan dan Pengukuran berubah menjadi kategori aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi sesuai PSAK 71: Instrumen Keuangan. Karena sebelumnya aset keuangan tersebut telah diukur pada biaya perolehan diamortisasi, maka pengukuran aset keuangan tersebut tidak perlu disesuaikan.

- Penurunan nilai aset keuangan
Penerapan PSAK 71: Instrumen Keuangan mengubah pendekatan perhitungan penurunan nilai untuk aset keuangan dari metode kerugian yang telah terjadi di PSAK 55: Instrumen Keuangan Pengakuan dan Pengukuran: menjadi pendekatan kerugian kredit ekspektasian (KKE) di PSAK 71: Instrumen Keuangan. Berdasarkan standar baru ini, Grup harus membentuk cadangan kerugian penurunan nilai untuk aset keuangan Grup berdasarkan informasi yang wajar dan didukung mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan kondisi ekonomi masa depan. Perubahan pendekatan dalam perhitungan penurunan nilai ini berdampak pada nilai tercatat aset keuangan Grup.

Berikut adalah tabel nilai tercatat aset keuangan berdasarkan ketentuan PSAK 55: Instrumen Keuangan Pengakuan dan Pengukuran, penyesuaian dan PSAK 71: Instrumen Keuangan pada tanggal penerapan awal 1 Januari 2020:

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

In assessing whether the contractual cash flows have SPPI characteristics, the Group considers the contractual terms of the instrument. This includes assessing whether the financial asset contains a contractual term that could change the timing or amount of contractual cashflow such that it would not meet this condition.

Based on the Group review using both criteria, there is no significant impact on the classification and measurement of the Group's financial assets. All of the Group's financial assets that were classified as loans and receivables in PSAK 55: Financial Instruments Recognition and Measurement are now classified as amortized costs in PSAK 71: Financial Instruments. These financial assets are already recorded as amortized costs, hence no need adjustments is required for those financial asset measurements.

- *Financial assets impairment
The implementation of PSAK 71: Financial Instruments changes the approach of financial asset impairment modeling from incurred loss in PSAK 55: Financial Instruments Recognition and Measurement to expected credit loss (ECL) in PSAK 71: Financial Instruments. Based on the new standard, the Group is required to calculate an allowance for credit losses by considering any information related to the past events, current events, and future economic conditions. This method transformation on the calculation of financial assets impairment has a reasonable impact on the carrying amount of the Group's financial assets.*

The following is the carrying amount of the financial assets based on PSAK 55: Financial Instruments Recognition and Measurement, adjustment and PSAK 71: Financial Instruments on the first implementation on January 1, 2020:

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

	1 Januari/ January 1, 2020		
	Berdasarkan PSAK 55/ Based on PSAK 55 Rp	Penyesuaian Saldo Laba/ Adjustment to Retained Earnings Rp	Berdasarkan PSAK 71/ Based on PSAK 71 Rp
Piutang Usaha	133,665,965,177	(464,670,751)	133,201,294,426
Pendapatan Diakui di Muka	659,033,240,198	(874,013,929)	658,159,226,269
Jumlah Aset Lancar	<u>792,699,205,375</u>	<u>(1,338,684,680)</u>	<u>791,360,520,695</u>
Dampak penerapan awal PSAK 71		<u>(1,338,684,680)</u>	

Trade Receivables
Accrued Revenue
Total Current Asset
Impact of the first implementation of
PSAK 71

Penerapan Awal PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, diterbitkan di bulan Juli 2017 dan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2020 dengan penerapan dini diperkenankan. Grup menerapkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan mulai 1 Januari 2020.

Pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 (lima) langkah analisa sebagai berikut:

- i. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
- ii. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
- iii. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
- iv. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin;

First Implementation of PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers

PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers was issued in July 2017 and has an effective date of January 1, 2020 with earlier application permitted. The Group implements PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers starting from January 1, 2020.

Revenue recognitions have to fulfill 5 (five) steps of assessment:

- i. Identify contract(s) with a customer;
- ii. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct;
- iii. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period;
- iv. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative standalone selling price are estimated based on expected cost plus margin;

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

- v. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

- Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
 - Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.
- Beban dari kontrak dengan pelanggan dan beban lainnya
Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan dan dicatat sebagai aset lancar lainnya. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Berikut adalah tabel nilai tercatat saldo - saldo berdasarkan ketentuan PSAK 44: Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate dan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan pada tanggal penerapan awal 1 Januari 2020:

- v. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

A performance obligation may be satisfied at the following:

- A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or
 - Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.
- Expenses from contracts with customers and other expenses
The costs that directly relate to the contract generate resources to satisfy the contract ("cost to fulfill") or is incremental of obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered. These costs are therefore eligible for capitalization under PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers and recognized as other current assets. Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

The following is the carrying amount of the balances based on PSAK 44: Accounting Activity for Real Estate Development and PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers on the first implementation on January 1, 2020:

	1 Januari/ January 1, 2020			
	Berdasarkan PSAK 44/ Based on PSAK 44 Rp	Penyesuaian Saldo Laba/ Adjustment to Retained Earnings Rp	Berdasarkan PSAK 72/ Based on PSAK 72 Rp	
Aset				Assets
Piutang Usaha	133,665,965,177	(109,059,538,454)	24,606,426,723	Trade Receivables
Pendapatan Diakui di Muka	659,033,240,198	(605,952,880,727)	53,080,359,471	Accrued Revenue
Persediaan	3,151,506,246,953	1,106,226,006,402	4,257,732,253,355	Inventories
Jumlah Aset Lancar	<u>3,944,205,452,328</u>	<u>391,213,587,221</u>	<u>4,335,419,039,549</u>	Total Current Asset

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

	1 Januari/ January 1, 2020			
	Berdasarkan PSAK 44/ Based on PSAK 44 Rp	Penyesuaian Saldo Laba/ Adjustment to Retained Earnings Rp	Berdasarkan PSAK 72/ Based on PSAK 72 Rp	
Liabilitas				Liabilities
Utang Usaha	758,834,115,179	3,820,253,267	762,654,368,446	Trade Payable
Pendapatan Diterima di Muka	57,770,034,731	(744,031,254,727)	(686,261,219,996)	Unearned Revenues
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>816,604,149,910</u>	<u>(740,211,001,460)</u>	<u>76,393,148,450</u>	Total Current Liabilities
Dampak penerapan awal PSAK 72		<u>(348,997,414,239)</u>		Impact of the first implementation of PSAK 72

ii. Penerapan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) Baru dan Revisi, serta Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Juni 2020

Amendemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Juni 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 73 (Amendemen 2020): Sewa tentang Konsesi Sewa terkait Covid-19.

iii. Penerapan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) Baru dan Revisi, serta Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021

Standar dan amendemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 112: Akuntansi Wakaf
- PSAK 22 (Amendemen): Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis.

iv. Penerapan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) Baru dan Revisi, serta Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025 dan seterusnya

Standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 74: Kontrak Asuransi.

Pada saat penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar, amendemen standar,

ii. New and Revised Statements of Financial Accounting Standard (“PSAK”) and Interpretations of Financial Accounting Standard (“ISAK”) effective for the year beginning on or after June 1, 2020 and onwards

Amendments to standard effective for periods beginning on or after June 1, 2020, with early adoption is permitted is:

- PSAK 73 (Amendment 2020): Leases regarding Covid-19 related Rent Concessions.

iii. New and Revised Statements of Financial Accounting Standard (“PSAK”) and Interpretations of Financial Accounting Standard (“ISAK”) effective for the year beginning on or after January 1, 2021

Standards and amendments to standards effective for periods beginning on or after January 1, 2021, with early adoption is permitted are:

- PSAK 112: Wakaf Accounting;
- PSAK 22 (Amendment): Business Combination on Definition of Business.

iv. New and Revised Statements of Financial Accounting Standard (“PSAK”) and Interpretations of Financial Accounting Standard (“ISAK”) effective for the year beginning on or after January 1, 2025 and onwards

Standard effective for periods beginning on or after January 1, 2025, with early adoption is permitted is:

- PSAK 74: Insurance Contract.

As of the authorization date of these consolidated financial statements, the Group are still evaluating the potential impact of the above standards,

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

dan interpretasi atas standar yang berlaku setelah 1 Januari 2021 serta pengaruhnya pada laporan keuangan konsolidasian Grup.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

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

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

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

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

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

amendments, and interpretations of standards effective for the year after January 1, 2021 and onwards on the Group' consolidated financial statements.

2.d. Principles of Consolidation

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

A subsidiary is an entity controlled by the Group, ie the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its current ability to direct the entity's relevant activities (power over the investee).

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

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

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

The Group attributed the profit 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.

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

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.

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. Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan Grup terutama terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, pendapatan diakui di muka, dan aset lain-lain.

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.

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 Assets and Liabilities

The Group's financial assets mainly consist of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, accrued revenues, and other assets.

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

Pengakuan dan pengukuran awal

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan dimana pembelian dan penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku dan awalnya diukur sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, yang awalnya diukur sebesar nilai wajar.

Pengukuran selanjutnya aset keuangan

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, dan yang tersedia untuk dijual.

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.

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 yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual; atau

Initial recognition and measurement

All financial assets are recognized and derecognized on the trade date where the purchase or sale of a financial asset is under a contract whose terms require delivery of the financial asset within the time frame established by the market concerned and are initially measured at fair value plus transaction costs, except for those financial assets classified as a fair value through profit or loss, which are initially measured at fair value.

Subsequent measurement of financial assets

Accounting treatment before January 1, 2020

The Group's financial assets are classified into the following specified categories: financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, and available-for-sale.

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.

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 that upon initial recognition designated as available for sale; or

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

(c) pinjaman yang diberikan dan piutang dalam hal pemilik mungkin tidak akan memperoleh kembali investasi awal secara substansial kecuali yang disebabkan oleh penurunan kualitas pinjaman.

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

iii. Aset Keuangan Tersedia untuk Dijual ("AFS")

AFS aset keuangan adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan baik sebagai AFS atau yang tidak diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang, dimiliki hingga jatuh tempo atau aset keuangan pada FVTPL.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, 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.

Perusahaan mengukur nilai wajar instrumen ekuitas yang tidak tercatat di pasar aktif dengan menggunakan teknik penilaian berdasarkan asumsi yang wajar. Dalam keadaan tertentu dimana kisaran estimasi nilai wajar yang realistis cukup signifikan dan probabilitas berbagai estimasi tidak dapat dinilai secara wajar, maka Perusahaan mengukur nilai wajar instrumen AFS tersebut pada biaya perolehan dikurangi penurunan nilai.

Investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak tercatat di bursa dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif dan nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal, serta derivatif yang terkait dengan dan harus diselesaikan melalui penyerahan instrumen ekuitas tersebut diklasifikasikan sebagai AFS, diukur pada biaya perolehan dikurangi penurunan nilai.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

(c) those for which the holder may not recover substantially all of its initial investment, other than because of credit deterioration.

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

iii. Available-for-Sale Financial Assets ("AFS")

AFS financial assets are non-derivative financial assets that are either designated as AFS or are not classified as loans and receivables, held to maturity investments or financial assets at FVTPL.

On subsequent measurement, the AFS are carried at fair value, with gains or losses recognized in other comprehensive income, except for impairment losses and foreign exchange gain and losses, until they are derecognized. At that time, the cumulative gain or losses previously recognized in other comprehensive income shall be reclassified from equity to profit or loss as reclassification adjustment.

The Company measures the fair value of non-listed equity instruments by applying valuation techniques based on reasonable assumptions. In the limited case where the range of reasonable fair value measurements is significantly wide and the probabilities of the various estimates cannot be reasonably assessed, the Group records such AFS instruments at cost less impairment.

Investments in unlisted equity instruments that are not quoted in an active market and whose fair value cannot be reliably measured and derivatives that are linked to and must be settled by delivery of such unquoted equity investments are also classified as AFS, measured at cost less impairment.

Dividen atas instrumen ekuitas AFS, jika ada, diakui pada laba rugi pada saat hak Grup untuk memperoleh pembayaran dividen ditetapkan.

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

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

i. Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

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

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

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

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

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

Dividends on AFS equity instruments, if any, are recognized in profit or loss when the Group's rights to receive the dividends are established.

Accounting treatment since January 1, 2020

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

i. Financial Assets Measured at Amortized Costs

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

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

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

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

Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa datang (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen keuangan, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

Aset keuangan dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap akhir tanggal pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

Untuk investasi ekuitas AFS yang tercatat dan tidak tercatat di bursa, penurunan yang signifikan atau jangka panjang pada nilai wajar dari investasi ekuitas di bawah biaya perolehannya dianggap sebagai bukti objektif penurunan nilai.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

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

Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial instrument and of allocating interest income over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and other forms paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial instrument, or, where appropriate, a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

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

Impairment of Financial Assets

Accounting treatment before January 1, 2020

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

For listed and unlisted equity investments classified as AFS, a significant or prolonged decline in the fair value of the security below its cost is considered to be objective evidence of impairment.

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

Untuk aset keuangan lainnya, bukti objektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan;
- terdapat data yang dapat diobservasi yang mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa depan dari kelompok aset keuangan sejak pengakuan awal aset, seperti memburuknya status pembayaran pihak peminjam atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan gagal bayar.

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, aset yang dinilai tidak akan diturunkan secara individual tetapi penurunan secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Grup atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan gagal bayar atas piutang.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

Nilai tercatat aset keuangan tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas aset keuangan, kecuali piutang yang nilai tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun cadangan kerugian penurunan nilai piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun cadangan kerugian penurunan nilai piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun cadangan kerugian penurunan nilai piutang. Perubahan nilai tercatat akun cadangan kerugian penurunan nilai piutang diakui dalam laba rugi.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

For all other financial assets, objective evidence of impairment could include:

- significant financial difficulty of the issuer or counterparty; or
- breach of contract, such as default or delinquency in interest or principal payments; or
- it becomes probable that the borrower will enter bankruptcy or financial re-organization;
- observable data indicating that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows from a group of financial assets since the initial recognition, such as adverse changes in the payment status of borrowers or economic condition that correlate with defaults.

For certain categories of financial asset, such as receivables, assets that are assessed not to be impaired individually are, in addition, assessed for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment for a portfolio of receivables could include the Group's past experiences of collecting payments, an increase in the number of delayed payments in the portfolio past the average credit period, as well as observable changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.

For financial assets carried at amortized cost, the amount of the impairment is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the financial asset's original effective interest rate.

The carrying amount of the financial asset is reduced by the impairment loss directly for all financial assets with the exception of receivables, where the carrying amount is reduced through the use of an allowance account. When a receivable is considered uncollectible, it is written off against the allowance account. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited against the allowance account. Changes in the carrying amount of the allowance account are recognized in profit or loss.

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

Jika aset keuangan AFS dianggap menurun nilainya, keuntungan kumulatif yang sebelumnya telah diakui dalam ekuitas dicatat ke laba rugi.

Pengecualian dari instrumen ekuitas AFS, jika, pada periode berikutnya, jumlah penurunan nilai berkurang dan penurunan dapat dikaitkan secara objektif dengan sebuah peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai tersebut diakui, kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dipulihkan melalui laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

Dalam hal efek ekuitas AFS, kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dalam laba rugi tidak boleh dipulihkan melalui laba rugi. Setiap kenaikan nilai wajar setelah penurunan nilai diakui secara langsung ke penghasilan komprehensif lain.

**Perlakuan akuntansi sejak
1 Januari 2020**

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

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

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengukur penyisihan kerugian instrumen keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka Grup mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

When an AFS financial asset is considered to be impaired, cumulative gains previously recognized in equity are recognized in profit or loss.

With the exception of AFS equity instruments, if in a subsequent period, the amount of the impairment loss decreases and the decrease can be related objectively to an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is reversed through profit or loss to the extent that the carrying amount of the investment at the date the impairment is reversed does not exceed what the amortized cost would have been had the impairment not been recognized.

In respect of AFS equity, impairment losses previously recognized in profit or loss are not reversed through profit or loss. Any increase in fair value subsequent to an impairment loss is recognized directly in other comprehensive income.

**Accounting treatment since
January 1, 2020**

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

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

At the end of each reporting date, the Group calculates any impairment provision in financial instruments based on its lifetime expected credit loss if the credit risk of the financial instruments has increased significantly since its initial recognition. However, if credit risk has not increased significantly since initial recognition, then a 12 month expected credit loss (stage 1) is recognized.

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

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

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

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

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah aset keuangan memiliki risiko kredit rendah,

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

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

The Group considers a financial asset to be in default when the counterparty is unlikely to pay its credit obligations to the Group in full. The maximum period considered when estimating expected credit loss is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

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

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

Grup dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat "investment grade" berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

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

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

Saat penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

grade' according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.

Derecognition of Financial Assets

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

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

On derecognition of a financial asset other than in its entirety (e.g., when the Group retain an option to repurchase part of a transferred asset), the Group allocate the previous carrying amount of the financial asset between the part they continue to recognize under continuing involvement and the part they no longer recognize on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer. The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the sum of the consideration received for the part no longer recognized and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognized in

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

**Reklasifikasi
Perlakuan akuntansi sebelum
1 Januari 2020**

Grup tidak mereklasifikasi instrumen derivatif dari 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 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 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.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

other comprehensive income is recognized in profit or loss. A cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

**Reclassification
Accounting treatment before
January 1, 2020**

The Group shall not reclassify a derivative instrument 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 the financial asset out of the fair value through profit or loss category if it 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' intention or ability, it is no longer appropriate to classify an investment as held-to-maturity investments, it shall be reclassified to available-for-sale investments and remeasured at fair value. Whenever sales or reclassification of more than insignificant amount of held-to-maturity investments, any remaining held-to-maturity investments shall be reclassified as available for sale, other than sale 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.

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

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

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

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

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

**Accounting treatment since
January 1, 2020**

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

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

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

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into fair value through other comprehensive income, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and fair value is recognized in other comprehensive income. Effective interest rate and expected credit loss measurement are not adjusted as a result of the reclassification. Otherwise, when the Group reclassifies its financial asset out of the fair value through other comprehensive income into amortized cost, the financial asset is reclassified by its fair value at the reclassification date. However, any cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are omitted from equity and adjusted to the financial asset's fair value at the date of reclassification. Consequently, at the reclassification date, the financial asset is measured the same way as if it were amortized cost. This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and hence it is not a reclassification

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

diamortisasi. Penyesuaian ini memengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak memengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklasifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi.

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

Klasifikasi Sebagai Liabilitas atau Ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasikan sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen Ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan Grup terutama terdiri dari utang usaha, utang bank, dan beban akrual.

Utang usaha, utang bank, dan beban akrual lainnya pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dengan beban bunga diakui berdasarkan metode suku bunga efektif.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

adjustment. Effective interest rate and expected credit loss are no longer adjusted as a result of the reclassification.

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

Classification as Liabilities or Equity

Financial liabilities and equity instruments issued by the Group are classified according to the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

Equity Instruments

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of the Group after deducting all of its liabilities. Equity instruments are recorded as the proceeds received, net of direct issue costs.

Financial Liabilities

The Group's financial liabilities mainly consist of accounts payable, bank loans, and accrued expenses.

Accounts payable, bank loans, and accrued expenses are initially measured at fair value, net of transaction costs and are subsequently measured at amortized cost, using the effective interest rate method, with interest expense recognized on an effective yield basis.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

Pengukuran Nilai Wajar

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

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

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

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

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup

Derecognition of Financial Liabilities

The Group derecognize financial liabilities, if and only if the Group' obligations are discharged, cancelled or expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the considerations paid and payable is recognized in profit or loss.

Netting a Financial Asset and a Financial Liability

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

Fair Value Measurement

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

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

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

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

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

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 Bank

Kas dan Bank 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. Aset Hak-Guna dan Utang Sewa

Perlakuan akuntansi sebelum penerapan PSAK 73: Sewa

Penentuan apakah suatu perjanjian mengandung suatu sewa

Sebelum penerapan PSAK 73: Sewa, Grup menerapkan PSAK 30 (Revisi 2011): Sewa.

Berdasarkan PSAK 30, sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset kepada penyewa. Sewa lainnya, yang tidak memenuhi kriteria tersebut diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Pembayaran atas sewa pembiayaan harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pengurangan dari utang sewa sehingga mencapai suatu tingkat bunga konstan atas saldo utang. Rental kontinjen dibebankan pada periode terjadinya.

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 on Hand and in Banks

Cash on hand and in Banks 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. Right-of-Use Assets and Lease Liabilities

Accounting treatment before implementation of PSAK 73: Leases

Determining whether an arrangement contains a lease

Prior to the implementation of PSAK 73: Leases, the Group applied PSAK 30 (Revised 2011): Leases.

Under PSAK 30, leases are classified as finance leases if the lease transfers substantially all the risks and benefits related to ownership of assets to the lessee. Other leases, which do not meet these criteria, are classified as operating leases.

Finance lease payments are apportioned between finance charges and reduction of the lease liability so as to achieve a constant rate of interest on the remaining balance of the liability. Contingent rents are recognized as expenses in the periods in which they are incurred.

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

Sedangkan pembayaran atas sewa operasi (dikurangi dengan insentif yang diterima dari pesewa) diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna. Rental kontinjen diakui dalam sewa operasi sebagai beban di dalam periode terjadinya.

Klasifikasi Sewa

Sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset kepada lessee. Sewa lainnya, yang tidak memenuhi kriteria tersebut diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Perlakuan akuntansi setelah penerapan PSAK 73: Sewa

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

On the other hand, operating lease payments (net of any incentives received from the lessor) are recognized as expenses on a straight-line basis over the lease term, except where another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased asset are consumed. Contingent rents arising under operating leases are recognized as expenses in the period in which they are incurred.

Lease Classification

Leases are classified as finance leases whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards related to ownership of an asset to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

Accounting treatment after implementation of PSAK 73: Leases

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

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

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

- Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset; atau
- Grup mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan.

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

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

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

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

- *The Group has the right to operate the asset; or*
- *The Group designed the asset in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used.*

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

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

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

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

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

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

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

**2.i. Persediaan
Persediaan Hotel**

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

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

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

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

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

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

**2.i. 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-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

Persediaan Aset Real Estat

Aset real estat, yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah.

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

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

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

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

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(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.

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

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

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

2.j. Pengaturan Bersama

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

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai Operasi Bersama.

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

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

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

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

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

2.j. Joint Arrangement

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

The Group classifies joint arrangement as Joint Operation.

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

2.k. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah seluruh entitas dimana Grup memiliki pengaruh signifikan namun bukan pengendalian, biasanya melalui kepemilikan hak suara antara 20% dan 50%. Investasi entitas asosiasi dicatat dengan metode ekuitas. Sesuai metode ekuitas, investasi pada awalnya dicatat pada biaya perolehan, dan nilai tercatat akan meningkat atau menurun untuk mengakui bagian investor atas laba rugi setelah tanggal akuisisi. Investasi Grup atas entitas asosiasi termasuk *goodwill* yang diidentifikasi ketika akuisisi.

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi digabungkan dalam laporan keuangan konsolidasian dicatat dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai PSAK 58 (Revisi 2009): Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Dalam menerapkan metode ekuitas, bagian Grup atas laba rugi entitas asosiasi setelah perolehan diakui dalam laba rugi, dan bagian Perusahaan atas penghasilan komprehensif lainnya setelah tanggal perolehan diakui dalam penghasilan komprehensif lainnya. Perubahan dan penerimaan distribusi dari entitas asosiasi setelah tanggal perolehan disesuaikan terhadap nilai tercatat investasi. Bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi yang melebihi nilai tercatat dari investasi (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, secara substansi, merupakan bagian dari Perusahaan dan nilai investasi bersih entitas anak dalam entitas asosiasi) diakui hanya sebatas bahwa Grup telah mempunyai kewajiban hukum atau kewajiban konstruktif atau melakukan pembayaran atas kewajiban entitas asosiasi.

Keuntungan yang belum direalisasi atas transaksi antara Grup dengan entitas asosiasi dieliminasi sebesar bagian Grup dalam entitas asosiasi. Kerugian yang belum direalisasi juga dieliminasi kecuali transaksi tersebut memberikan bukti penurunan nilai atas aset yang ditransfer. Kebijakan akuntansi entitas asosiasi akan disesuaikan, apabila diperlukan, agar konsisten dengan kebijakan akuntansi Grup.

2.k. Investment in Associates

Associates are all entities over which the Group have significant influence but not control, generally accompanying a shareholding of between 20% and 50% of the voting rights. Investments in associates are accounted for using the equity method of accounting. Under the equity method, the investment is initially recognized at cost and the carrying amount is increased or decreased to recognize the investor's share of the profit or the loss of the investee after the date of acquisition. The Group investment in associates includes goodwill identified on acquisition.

The income and assets and liabilities of associates are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting, except when investment is classified as held for sale, in which case, in accordance with PSAK 58 (Revised 2009): Non-Current Assets Held for Sale and Discontinued Operations. In applying the equity method of accounting, the Group's share of its associate's post-acquisition profits or losses is recognized in profit or loss, and its share of post-acquisition other comprehensive income is recognized in other comprehensive income. These post-acquisition movements and distributions received from an associate are adjusted against the carrying amounts of the investment. Losses of the associates in excess of the Group's interests in those associates (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the associate) are recognized only to the extent that the Group have incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate.

Unrealized gains on transactions between the Group with associates are eliminated to the extent of the Group interests in the associate. Unrealized losses are also eliminated unless the transaction provides evidence of impairment of the assets transferred. The accounting policies of the associates have been changed when necessary to ensure consistency with the accounting policy adopted by the Group.

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

Pada setiap tanggal pelaporan Grup menentukan apakah ada bukti objektif bahwa terdapat indikasi penurunan nilai untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui penurunan nilai sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi Grup dan entitas anak. Jika terdapat indikasi penurunan nilai, jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk *goodwill*) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 48: (Revisi 2014), Penurunan Nilai Aset, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai yang diakui pada keadaan tersebut tidak dialokasikan pada setiap aset yang membentuk bagian dari nilai tercatat investasi pada entitas asosiasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi sebagai berikut:

- (a) jika investasi menjadi entitas anak;
- (b) jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar; dan
- (c) ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika *investee* telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi, keuntungan dan kerugian dieliminasi sebesar kepentingan mereka dalam entitas asosiasi.

2.1. Aset Tetap

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

The Group determine at each reporting date whether there is any objective evidence that impairment indicators exist to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group' investment in an associate. If impairment indicators exist, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK 48 (Revised 2014), Impairment of Assets, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Any impairment loss recognized forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK 48 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

The Company and its subsidiaries discontinue the use of the equity method from the date when its investment ceases to be an investment in associate as follows:

- (a) if the investment becomes a subsidiary;*
- (b) if the retained interest in the former associate is a financial asset, the Company and its subsidiaries measure the retained interest at fair value; and*
- (c) when the Company and its subsidiaries discontinue the use of the equity method, the Company and its subsidiaries account for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that investment on the same basis as would have been required if the investee had directly disposed of the related assets or liabilities.*

When the Group transact with an associate, profits and losses are eliminated to the extent of their interest in the relevant associate.

2.1. Property and Equipment

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

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

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

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

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

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

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

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

	<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.		<i>Construction in progress are presented as part of fixed assets and stated at cost. All costs, including borrowing costs, incurred in connection with the construction of assets are capitalized as part of the cost of property and equipment in progress. The accumulated cost will be reclassified to the appropriate fixed assets account when the asset is completed or ready for use and depreciated since the operation.</i>
Pada akhir tahun buku pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis aset, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.		<i>At the end of reporting year, Group periodically reviews the useful life of the assets, asset's residual value, depreciation method and the remaining usage expectation based on technical conditions.</i>
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.		<i>An item of Property and Equipment 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.</i>

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

2.m. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

2.m. Related Parties Transaction's

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

- a) *A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:*
 - i. *has control or joint control over the reporting entity;*
 - ii. *has significant influence over the reporting entity; or*
 - iii. *is the key management personnel of the parent entity of the reporting entity or from the reporting entity*
- b) *An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:*
 - i. *The entity and the reporting entity are members of the same 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);*
 - 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*

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

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

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

2.n. 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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

entity or to the parent of the reporting entity.

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

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

2.n. 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-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(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 THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(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-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(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 THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(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.

2.o. Pengakuan Pendapatan dan Beban

**Perlakuan akuntansi sebelum
1 Januari 2020**

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomis akan diperoleh oleh Grup dan jumlahnya dapat diukur secara andal. Pendapatan diukur pada nilai wajar pembayaran yang diterima, tidak termasuk diskon, rabat dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Grup mengakui pendapatan ketika jumlah pendapatan dapat diukur secara andal, besar kemungkinan manfaat ekonomis masa depan akan mengalir kepada entitas dan kriteria tertentu telah dipenuhi untuk setiap aktivitas Grup. Grup menggunakan hasil historis, dengan mempertimbangkan tipe pelanggan, tipe transaksi, dan persyaratan setiap transaksi sebagai dasar estimasi.

Kriteria spesifik berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui:

Real Estat

Pendapatan dari penjualan real estate diakui berdasarkan PSAK 44 "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat" sebagai berikut:

- i. Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kaveling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - proses penjualan telah selesai;
 - harga jual akan tertagih;
 - tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa depan 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.
- ii. Pendapatan dari penjualan kaveling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
 - jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual

2.o. Revenues and Expenses Recognition

**Accounting treatment before
January 1, 2020**

Revenue is recognized when it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the amount of revenue can be measured reliably. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates and Value Added Tax (VAT).

The Group recognise revenue when the amount of revenue can be reliably measured it is probable that future economic benefits will flow the entity; and when specific criteria have been met for each of the Group's activities as described below. The Group bases its estimates on historical results, taking into consideration and the specifics of each arrangement.

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

Real Estate

Revenue from the sale of real estate is recognized based on PSAK 44 "Accounting for Real Estate Development Activities" as follows:

- i. *Revenues from sales of houses, shop houses, and other similar property and related land are recognized under the full accrual method if all of the following conditions are met:*
 - *selling process has been finished;*
 - *the selling price is collectible;*
 - *the seller's receivable is not subject to future subordination against other loans which will be obtained by the buyer; and*
 - *the seller has transferred the risks and rewards of ownership to the buyer through a transaction that is in substance a sale and does not have substantial continuing involvement with the property.*
- ii. *Revenues from sales of lots that do not require the seller to construct building are recognized under the full accrual method if all of the following conditions are met:*
 - *total payments by the buyer are at least 20% of the agreed selling price*

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

- yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- harga jual akan tertagih;
 - tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa depan;
 - proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kaveling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kaveling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - hanya kaveling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kaveling tersebut.
- iii. Pendapatan dari penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara *time sharing*, diakui dengan metode persentase penyelesaian apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
- proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi 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 total tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
 - jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.
- Apabila semua persyaratan tersebut di atas tidak terpenuhi, semua penerimaan uang yang berasal dari pelanggan dicatat sebagai uang muka dari pelanggan dengan menggunakan metode deposit, sampai semua persyaratan terpenuhi.
- and the amount is not refundable;*
- *the selling price is collectible;*
 - *the receivable is not subordinated to other loans in the future;*
 - *the land development process is complete so that the seller has no further obligations related to the lots sold, such as obligation to construct amenities or obligation to build other facilities applicable to the lots sold as provided in the agreement between the seller and the buyer or regulated by law; and*
 - *only the lots are sold, without any requirement of the seller's involvement in the construction of building on the lots.*
- iii. *Revenue from the sale of condominiums, apartments, offices, shopping centers and other similar buildings, as well as units in time sharing, is recognized using the percentage of completion method if all of the following criteria are met:*
- *the construction process has already commenced, i.e., the building foundation has been completed and all of the requirements to commence construction have been fulfilled;*
 - *total payments by the buyer are at least 20% of the agreed selling price and the amount is not refundable; and*
 - *the amount of revenue and the cost of the property can be reliably estimated.*

If any of the above conditions is not met, the payments received from the buyer are recorded as advances received from buyers by using deposit method, until all of the criteria are met.

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

Pendapatan dan Beban Bunga

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

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

**Perlakuan akuntansi sejak
1 Januari 2020**

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

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak;
 - Kelompok Usaha dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial; dan
 - Kemungkinan besar Kelompok Usaha akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan;
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
3. Menentukan harga transaksi;
4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Grup memilih penerapan PSAK 72 tersebut secara retrospektif yang dimodifikasi pada awal penerapan sebagai penyesuaian terhadap saldo laba ditahan tanggal 1 Januari 2020.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

Cost of land sold is determined based on acquisition cost of the land plus other estimated expenditures for its improvement and development. The cost of residential house sold is determined based on actual cost incurred to complete the work.

Interest Income and Expenses

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

Expenses are recognized as incurred on an accrual basis.

**Accounting treatment since
January 1, 2020**

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

1. Identify contracts with customers, whereby the Group records contracts with customers only if the following criterias are met:
 - The contract has been agreed by the parties involved in the contract;
 - The Group can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred; and
 - The contract has commercial substance; and
 - It is probable that the Group will receive benefits for the goods transferred;
2. Identify the performance obligations in the contract;
3. Determine the transaction price;
4. Allocate the transaction price to each performance obligation; and
5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied (at a point in time or over time).

The Group elected to apply PSAK 72 using modified retrospective approach with the cumulative effect of the initial implementation recognized as an adjustment to the retained earnings balance as of January 1, 2020.

Real Estat

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

Pendapatan dan Beban Bunga

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

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

2.p. Pinjaman

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

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

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

2.q. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan

Real Estate

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

Interest Income and Expenses

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

Expenses are recognized as incurred on an accrual basis.

2.p. Borrowings

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

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

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

2.q. Borrowing Cost

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

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

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

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

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

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

2.r. 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.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

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

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

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

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

2.r. 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.

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

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

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

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

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

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

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

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

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

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

Pajak Final

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Usaha Jasa Konstruksi adalah 3% final dari jumlah pembayaran tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai dan dipotong oleh Pengguna Jasa dalam hal Pengguna Jasa merupakan Pemotong Pajak.

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

deferred tax liabilities and deferred tax assets shall reflect the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

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

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

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

Final Tax

Based on the Indonesian Government Regulation No. 40 Year 2009 regarding Income Tax for Income from Construction Services is 3% of the total payment excluding Value Added Tax and is deducted by the User in the event that the User is the Tax Withholder.

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

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

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

3. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Penting

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

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

Estimasi Umur Manfaat Aset Tetap

Grup melakukan penelaahan atas masa manfaat ekonomis aset tetap berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi atas perubahan estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor tersebut (lihat Catatan 12 untuk nilai tercatat aset tetap).

Rugi Penurunan Nilai Pinjaman Diberikan dan Piutang

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

Grup menilai penurunan nilai pinjaman diberikan dan piutang pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen membuat penilaian, apakah terdapat bukti objektif bahwa kerugian telah terjadi. Manajemen juga membuat penilaian atas metodologi dan asumsi untuk memperkirakan jumlah dan waktu arus kas masa depan yang direviu secara berkala untuk mengurangi perbedaan antara estimasi kerugian dan kerugian aktualnya. Nilai tercatat pinjaman diberikan dan piutang diungkapkan dalam Catatan 5, 6, dan 11.

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.

Estimated of Useful Lives of Property and Equipment

The Group reviews on useful lives of property and equipment based on several factors i.e. technical conditions and technology development in the future. Operating results in the future will be affected by the estimated changes of those factors (See Note 12 for carrying value of property and equipment).

Impairment Loss on Loans and Receivables

Accounting treatment since January 1, 2020

The Group assess their loans and receivables for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in profit or loss, management makes a judgement as to whether there is an objective evidence that the loss event has occurred. Management also makes judgement as to the methodology and assumptions for estimating the amount and timing of future cash flows which are reviewed regularly to reduce any difference between loss estimate and actual loss. The carrying amount of loans and receivables are disclosed in Notes 5, 6, and 11.

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

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

Penentuan dan Klasifikasi Pengendalian Bersama

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

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

**Accounting treatment since
January 1, 2020**

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

Determination and Classification of a Joint Arrangement

Judgment is required to determine whether the Group has joint control over an arrangement, which requires an assessment of the relevant activities and when the decisions in relation to those activities require unanimous consent. The Group has determined that the relevant activities for its joint arrangements are those relating to the operating and capital decisions of the arrangement.

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

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

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

Penilaian ini biasanya membutuhkan pertimbangan yang signifikan, dan kesimpulan yang berbeda untuk pengendalian bersama dan juga apakah operasi bersama atau ventura bersama bisa membuat dampak yang material terhadap perlakuan akuntansi untuk setiap penilaian.

This assessment often requires significant judgment, and a different conclusion on joint control and also whether the arrangement is a joint operation or a joint venture, may materially impact the accounting treatment for each assessment.

4. Kas dan Bank

	<u>2020</u> <u>Rp</u>	<u>2019</u> <u>Rp</u>
Kas	3,058,859,801	1,557,719,299
Bank		
Pihak Berelasi		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	17,492,975,800	127,446,838,033
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	6,794,726,904	74,429,688,641
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2,733,063,505	947,994,019
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	849,358,275	63,826,863,923
PT Bank Syariah Mandiri	480,048,675	--
Sub Jumlah	<u>28,350,173,159</u>	<u>266,651,384,616</u>
Pihak Ketiga		
PT Bank Mega Syariah	6,454,751,401	--
PT Bank CIMB Niaga Tbk	5,035,427,457	10,278,029,712
PT Bank Central Asia Tbk	1,650,511,166	14,505,626,741
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	139,134,695	4,238,086,232
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 juta)	10,019,056	9,280,890
Sub Jumlah	<u>13,289,843,775</u>	<u>29,031,023,575</u>
Jumlah Bank	<u>41,640,016,934</u>	<u>295,682,408,191</u>
Jumlah	<u>44,698,876,735</u>	<u>297,240,127,490</u>

4. Cash on Hand and in Banks

Cash on Hand
Cash in Banks
Related Parties
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Mandiri
SubTotal
Third Parties
PT Bank Mega Syariah
PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
Others (Each below Rp100 Million)
Sub Total
Total Cash in Banks
Total

5. Piutang Usaha

	<u>2020</u> <u>Rp</u>	<u>2019</u> <u>Rp</u>
Piutang Usaha	43,351,895,381	133,665,965,177
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(1,026,560,453)	--
Neto	<u>42,325,334,928</u>	<u>133,665,965,177</u>

5. Trade Receivable

Accounts Receivable
Less: Allowance for Expected Credit Losses
Net

Piutang berdasarkan pelanggan sebagai berikut:

Accounts Receivable by customers are as follow:

	<u>2020</u> <u>Rp</u>	<u>2019</u> <u>Rp</u>
Pihak Berelasi		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	231,491,048	1,742,283,886
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 juta)	127,543,075	205,862,340
Sub Jumlah	<u>359,034,123</u>	<u>1,948,146,226</u>
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(771,637)	--
Sub Jumlah Pihak Berelasi - Neto	<u>358,262,486</u>	<u>1,948,146,226</u>

Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Others (Each below Rp100 Million)
Sub Total
Less: Allowance for Expected Credit Losses
Sub Total Related Parties - Net

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

	2020 Rp	2019 Rp	
Pihak Ketiga			Third Parties
Perorangan (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	1,486,508,270	76,448,488,788	<i>Individuals (Each below Rp1 Billion)</i>
PT Jaya Nurimba	--	8,796,591,199	<i>PT Jaya Nurimba</i>
Lain-lain (Masing-masing di bawah Rp1 Miliar)	1,619,143,341	4,720,208,424	<i>Others (Each below Rp1 Billion)</i>
Sub Jumlah	3,105,651,611	89,965,288,411	<i>Sub Total</i>
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(11,887,721)	--	<i>Less: Allowance for Expected Credit Losses</i>
Sub Jumlah Pihak Ketiga - Neto	3,093,763,890	89,965,288,411	Sub Total Third Parties - Net
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (Gateway Park)	39,887,209,647	38,826,294,405	<i>JO ACP - UJP (Gateway Park)</i>
JO ACP - UJP (Urban Signature)	--	2,926,236,135	<i>JO ACP - UJP (Urban Signature)</i>
Sub Jumlah	39,887,209,647	41,752,530,540	<i>Sub Total</i>
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(1,013,901,095)	--	<i>Less: Allowance for Expected Credit Losses</i>
Sub Jumlah Operasi Bersama - Neto	38,873,308,552	41,752,530,540	Sub Total Joint Operation - Net
Neto	42,325,334,928	133,665,965,177	Net

Piutang usaha berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

Aging of accounts receivable are as follows:

	2020 Rp	2019 Rp	
Belum Jatuh Tempo	3,464,685,734	59,938,268,685	Not Yet Due
Telah Jatuh Tempo			Past Due
Sampai dengan 12 bulan	25,761,411,264	--	<i>Up to 12 Months</i>
Lebih dari 12 bulan			<i>More than 12 Months</i>
Sampai dengan 24 bulan	--	73,727,696,492	<i>Up to 24 Months</i>
Lebih dari 24 bulan			<i>More than 24 Months</i>
Sampai dengan 36 Bulan	14,125,798,383	--	<i>Up to 36 Months</i>
Total	43,351,895,381	133,665,965,177	<i>Total</i>
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(1,026,560,453)	--	<i>Less: Allowance for Expected Credit Loss</i>
Neto	42,325,334,928	133,665,965,177	Net

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut:

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

	2020 Rp	2019 Rp	
Saldo Awal Tahun	--	--	<i>Beginning Balance</i>
Dampak Penerapan Awal PSAK 71 (Catatan 2.c)	464,670,751	--	<i>Impact of Initial Implementation of PSAK 71 (Note 2.c)</i>
Penambahan di Tahun Berjalan	561,889,702	--	<i>Additional in Current Year</i>
Saldo Akhir Tahun	1,026,560,453	--	Ending Balance of the Year

Piutang usaha dari pendapatan apartemen dijaminkan untuk utang bank (Catatan 19).

Accounts receivable from sale of apartment are pledged for bank loan (Note 19).

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

6. Pendapatan Diakui di Muka

6. Accrued Revenues

	2020 Rp	2019 Rp	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	210,747,791,249	99,755,844,475	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Adhi Persada Properti	--	46,618,112,783	PT Adhi Persada Properti
Sub Jumlah	<u>210,747,791,249</u>	<u>146,373,957,258</u>	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(702,492,637)	--	Less: Allowance for Expected Credit Loss
Sub Jumlah Pihak Berelasi - Neto	<u>210,045,298,612</u>	<u>146,373,957,258</u>	Sub Total Related Parties - Net
Pihak Ketiga			Third Parties
Perorangan	9,763,350,325	263,234,660,757	Individuals
Badan Usaha	--	853,067,327	Business Entity
Sub Jumlah	<u>9,763,350,325</u>	<u>264,087,728,084</u>	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(23,403,177)	--	Less: Allowance for Expected Credit Loss
Sub Jumlah Pihak Ketiga - Neto	<u>9,739,947,148</u>	<u>264,087,728,084</u>	Sub Total Third Parties - Net
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (Gateway Park)	9,130,415,544	168,879,051,775	JO ACP - UJP (Gateway Park)
JO ACP - UJP (Urban Signature)	--	79,692,503,081	JO ACP - UJP (Urban Signature)
Sub Jumlah	<u>9,130,415,544</u>	<u>248,571,554,856</u>	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(1,098,475,260)	--	Less: Allowance for Expected Credit Loss
Sub Jumlah Operasi Bersama - Neto	<u>8,031,940,284</u>	<u>248,571,554,856</u>	Sub Total Joint Operation - Net
Neto	<u>227,817,186,043</u>	<u>659,033,240,198</u>	Net

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.

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut:

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

	2020 Rp	2019 Rp	
Saldo Awal Tahun	--	--	Beginning Balance
Dampak Penerapan Awal PSAK 71 (Catatan 2.c)	874,013,929	--	Impact of Initial Implementation of PSAK 71 (Note 2.c)
Penambahan di Tahun Berjalan	<u>950,357,145</u>	--	Additional in Current Year
Saldo Akhir Tahun	<u>1,824,371,074</u>	<u>--</u>	Ending Balance of the Year

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

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

7. Persediaan

7. Inventories

	2020 Rp	2019 Rp	
Lancar			Current
Hotel	1,134,912,490	1,583,965,377	Hotel
Aset Real Estat	2,778,083,621,002	1,774,284,834,884	Real Estate Asset
Jumlah	2,779,218,533,492	1,775,868,800,261	Total
Tidak Lancar			Non-Current
Aset Real Estat	1,439,760,880,585	1,375,637,446,692	Real Estate Asset

a. Persediaan Hotel

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

a. Hotel Inventory

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

	2020 Rp	2019 Rp	
Persediaan Bahan Pembantu	621,773,010	864,917,333	Inventory Supplies
Persediaan Bahan Pokok	381,374,452	622,861,586	Material Inventory
Persediaan Suku Cadang	131,765,028	96,186,458	Spare Parts Inventory
Jumlah	1,134,912,490	1,583,965,377	Total

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

Based on the review of the condition of the inventories, Management believes that no provision for impairment of inventories is necessary.

b. Aset Real Estat

b. Real Estate Assets

	2020 Rp	2019 Rp	
Tanah dan Bangunan dan dalam Pengembangan			Land and Building in Development
Tanah	1,124,647,262,367	958,918,700,078	Land
Bangunan	579,450,015,877	815,366,134,806	Buildings
Bangunan-Siap Jual			Building-Available for Sale
Bangunan	1,073,986,342,758	--	Building
Jumlah	2,778,083,621,002	1,774,284,834,884	Total

Rincian mutasi aset real estat adalah sebagai berikut:

Movements of real estate asset are as follows:

	2020					
	Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Reklasifikasi / Reclassification Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp	
Aset Real Estat - Lancar						Asset Real Estate - Current
Bangunan Siap Jual	--	--	--	1,073,986,342,758	1,073,986,342,758	Building-Available for Sale
Tanah Sedang Dikembangkan	958,918,700,078	763,358,166,979	(260,879,128,161)	(336,750,476,529)	1,124,647,262,367	Land in Development Process
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	815,366,134,806	993,978,063,900	(469,221,832,826)	(760,672,350,003)	579,450,015,877	Buildings in Development Process
Aset Real Estat - Non Lancar						Asset Real Estate - Non Current
Tanah Belum Dikembangkan	1,375,637,446,692	222,512,311,095	--	(158,388,877,202)	1,439,760,880,585	Undeveloped Land
Total	3,149,922,281,576	1,979,848,541,974	(730,100,960,987)	(181,825,360,976)	4,217,844,501,587	Total

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

	2019					
	Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Addition	Pengurangan / Deduction	Reklasifikasi / Reclassification	Saldo Akhir / Ending Balance	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Aset Real Estat Lancar						Asset Real Estate - Current
Bangunan Siap Jual	--	--	--	--	--	Building-Available for Sale
Tanah Sedang Dikembangkan	801,650,154,302	1,086,657,112,235	(395,817,424,880)	(533,571,141,579)	958,918,700,078	Land in Development Process
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	439,469,864,323	824,792,942,164	(167,044,188,022)	(281,852,483,659)	815,366,134,806	Buildings in Development Process
Aset Real Estat Non Lancar						Asset Real Estate - Non Current
Tanah Belum Dikembangkan	603,577,244,315	1,620,251,645,344	--	(848,191,442,967)	1,375,637,446,692	Undeveloped Land
Total	1,844,697,262,940	3,531,701,699,743	(562,861,612,902)	(1,663,615,068,205)	3,149,922,281,576	Total

Beban bunga pinjaman atas pinjaman KMK untuk membiayai proyek-proyek pembangunan yang dikapitalisasi sebagai penambahan pada aset real estat pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp35.378.551.464 dan Rp36.955.845.217 (Catatan 27).

Loan interest expense from working capital loan to finance development projects capitalized as addition of real estate assets in 2020 and 2019 amounted to Rp35,378,551,464 and Rp36,955,845,217, respectively (Note 27).

Rincian saldo tanah dalam proses pengembangan adalah sebagai berikut:

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

Uraian/ Description	Lokasi/ Location	2020 Rp	2019 Rp
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	296,826,505,007	232,405,809,529
Urban Signature (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	211,854,049,889	180,219,114,046
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	166,221,177,990	--
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	139,312,514,353	113,931,096,326
The Premier MTH	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	126,919,937,291	49,198,094,377
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	118,990,497,737	--
Oase Park	Ciputat, Banten/ Banten	55,488,707,562	54,532,830,367
Cikunir	Cikunir, Jawa Barat/ West Java	9,033,872,538	9,033,872,538
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/ West Java	--	282,960,976,134
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	--	36,636,906,761
Jumlah/Total		1,124,647,262,367	958,918,700,078

Rincian saldo bangunan dalam proses pengembangan adalah sebagai berikut:

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

Uraian/ Description	Lokasi/ Location	2020 Rp	2019 Rp
Urban Signature (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	206,598,164,607	119,314,931,413
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	145,251,544,111	49,850,832,910
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	88,117,786,171	68,630,677,394
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	67,980,642,941	28,775,777,779
Grandhika Olive	Pejaten, DKI Jakarta/ Jakarta	36,691,910,084	16,650,587,097
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	22,746,264,767	668,694,934
The Premier MTH	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	12,063,703,196	--
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	--	162,662,862,661
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	--	5,516,427,923
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/ West Java	--	363,295,342,696
Jumlah/Total		579,450,015,877	815,366,134,806

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

Rincian saldo bangunan siap jual adalah sebagai berikut:

Details of buildings available for sale are as follows:

<u>Uraian/ Description</u>	<u>Lokasi/ Location</u>	<u>2020 Rp</u>	<u>2019 Rp</u>
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/ West Java	698,450,849,984	--
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	350,664,739,813	--
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	24,870,752,961	--
Jumlah/Total		1,073,986,342,758	--

Aset real estat yang telah diasuransikan dengan rincian sebagai berikut:

Real estate assets were insured with the details as follows:

<u>Nama Asuradur/ Insurer</u>	<u>Nomor Polis/ Policy Number</u>	<u>Periode Asuransi/ Insurance Period</u>	<u>Nilai Pertanggungan/ Sum Insured</u>	<u>Aset Real Estat/ Real Estate Assets</u>
PT Asuransi Purna Artanugraha	0508011800005	30 September 2020 - 30 Juni 2021	424,752,748,876	Royal Sentul Park
PT Asuransi Ramayana	62080118000014	20 April 2017 - 15 Januari 2020	101,760,000,000	Eastern Green
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.19.00018	2 September 2019 - 28 Juni 2021	10,000,000,000	Green Avenue
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.20.00006	22 November 2020 - 30 April 2021	10,000,000,000	Cisauk Point
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.20.00005	1 Oktober 2020 - 30 April 2021	10,000,000,000	MTH 27
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.19.00017	5 Desember 2019 - 5 Juni 2022	10,000,000,000	The Premiere MTH

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

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

Rincian estimasi waktu penyelesaian adalah sebagai berikut:

Details of the estimated time of completion are as follows:

<u>Uraian/ Description</u>	<u>Lokasi/ Location</u>	<u>Estimasi Waktu Penyelesaian/ Estimated Completion Time</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
			<u>Tingkat Penyelesaian/ Percentage of Completion</u>	<u>Tingkat Penyelesaian/ Percentage of Completion</u>
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	Tahun/ Year 2021	100%	62%
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	Tahun/ Year 2021	96%	75%
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/ West Java	Tahun/ Year 2021	95%	41%
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	Tahun/ Year 2021	86%	37%
Grandhika Olive	Pejaten, DKI Jakarta/ Jakarta	Tahun/ Year 2024	69%	51%
Urban Signature (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	Tahun/ Year 2022	33%	6%
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	Tahun/ Year 2021	31%	18%
The Premier MTH	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	Tahun/ Year 2023	22%	0%
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	Tahun/ Year 2022	21%	21%
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	Tahun/ Year 2024	0%	0%
Oase Park	Ciputat, Banten/ Banten	Tahun/ Year 2024	0%	0%
Cikunir	Cikunir, Jawa Barat/ West Java	Tahun/ Year 2027	0%	0%

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

Rincian saldo tanah belum dikembangkan
adalah sebagai berikut:

Details of balance of undeveloped land are as
follows:

<u>Uraian/ Description</u>	<u>Lokasi/ Location</u>	<u>2020 Rp</u>	<u>2019 Rp</u>
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/ West Java	590,147,209,224	489,213,870,872
Tebet	Jakarta Timur/ East Jakarta , DKI Jakarta	230,575,000,000	266,663,787,049
Cibubur	Bogor, Jawa Barat/ West Java	151,378,269,379	123,668,087,900
Kadumanggu	Bogor, Jawa Barat/ West Java	142,504,095,000	--
Rivia	Bogor, Jawa Barat/ West Java	130,702,995,016	69,161,467,932
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	82,870,666,821	216,661,512,405
Sentul KM 29	Bogor, Jawa Barat/ West Java	72,423,814,486	58,584,166,907
Ciracas PPD	Jakarta Timur/ East Jakarta , DKI Jakarta	30,091,666,667	30,091,666,667
RNI Pancoran	Jakarta Timur/ East Jakarta , DKI Jakarta	5,562,817,550	5,562,420,250
Balai Krida	Jakarta Selatan/ South Jakarta , DKI Jakarta	1,643,098,401	--
Danau Bogor Raya	Bogor, Jawa Barat/ West Java	1,530,420,422	928,291,048
Cibubur Raffles	Cibubur, Jawa Barat/ West Java	126,500,000	--
Bulog	Tangerang, Banten/ Banten	101,340,670	101,340,670
Cijujung - Cadas	Bogor, Jawa Barat/ West Java	33,500,000	--
Gunung Putri	Bandung , Jawa Barat/ West Java	30,000,000	--
Coblog Bandung	Bandung , Jawa Barat/ West Java	13,500,000	10,000,000
Cilejit	Tangerang, Banten	10,500,000	10,500,000
Raya Serpong	Tangerang, Banten	9,000,000	--
Pekayon	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	6,486,949	364,500
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	--	101,447,485,492
Grandhika Olive	Pejaten, DKI Jakarta	--	13,517,620,000
Penganten Ali	Jakarta Timur/ East Jakarta , DKI Jakarta	--	14,500,000
Kuningan	Kuningan, Jawa Barat/ West Java	--	365,000
Jumlah/Total		<u>1,439,760,880,585</u>	<u>1,375,637,446,692</u>

Aset real estat telah dijaminkan kepada bank
(Catatan 19).

Real estate assets have been pledged as
collateral to bank (Note 19).

8. Uang Muka

8. Advances

	<u>2020 Rp</u>	<u>2019 Rp</u>	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Persada Gedung	22,467,547,230	24,835,953,876	PT Adhi Persada Gedung
Sub Jumlah Uang Muka Pihak Berelasi	<u>22,467,547,230</u>	<u>24,835,953,876</u>	Sub Total Advances Related Parties
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Jati Sungkai Estetika	2,103,428,792	--	PT Jati Sungkai Estetika
PT Dong Seo Furniture	723,460,500	--	PT Dong Seo Furniture
PT Fajar Lestari	371,018,300	--	PT Fajar Lestari
PT Galva Technologies	363,148,100	--	PT Galva Technologies
PT Adiguna Metalindo Abadi	161,967,520	--	PT Adiguna Metalindo Abadi
PT Taraindo Energi Perkasa	156,000,000	--	PT Taraindo Energi Perkasa
PT Primainti Agung Mandiri	8,646,493	370,000,000	PT Primainti Agung Mandiri
Lainnya (Masing-masing di bawah Rp 100 Juta)	173,703,682	12,584,414	Others (Each below Rp100 Million)
Sub Jumlah Uang Muka Pihak Ketiga	<u>4,061,373,387</u>	<u>382,584,414</u>	Sub Total Advances Third Parties
Jumlah	<u>26,528,920,617</u>	<u>25,218,538,290</u>	Total

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

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

9. Biaya Dibayar di Muka

9. Prepaid Expenses

	<u>2020</u> Rp	<u>2019</u> Rp	
Asuransi	977,942,849	837,982,290	Insurance
Konsultan	358,665,382	--	Consultant
Pemeliharaan	176,485,372	--	Maintenance
Sewa	--	350,694,450	Rent
Lain-lain	2,705,007,812	752,404,672	Others
Jumlah	<u>4,218,101,415</u>	<u>1,941,081,412</u>	Total

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

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

10. Perpajakan

10. Taxation

a. Pajak Dibayar Dimuka

a. Prepaid Taxes

	<u>2020</u> Rp	<u>2019</u> Rp	
Pajak Pertambahan Nilai	73,867,329,760	89,399,762,589	Value Added Tax

b. Utang Pajak

b. Taxes Payables

	<u>2020</u> Rp	<u>2019</u> Rp	
Pajak Penghasilan			Income Taxes
Pasal 4 (2)	3,013,939,806	8,421,951,136	Article 4 (2)
Pasal 21	1,099,250,383	798,193,552	Article 21
Pasal 23	692,562,394	566,008,424	Article 23
Pasal 29	--	447,592,000	Article 29
Jumlah	<u>4,805,752,583</u>	<u>10,233,745,112</u>	Total

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

c. Pajak Kini

c. Current Tax

	2020 Rp	2019 Rp	
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	133,044,579,273	152,425,135,776	<i>Profit Before Tax per Statement of profit or loss and other Comprehensive Income</i>
Akuisisi Entitas Anak	--	16,657,394,540	<i>Acquisition of Subsidiary</i>
Rugi Sebelum Pajak Entitas Anak	(1,468,859,648)	(189,983)	<i>Loss Before Tax of Subsidiary</i>
Laba Sebelum Pajak Entitas Induk	134,513,438,921	135,767,931,219	<i>Profit Before Tax of Parent Entity</i>
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	(135,409,413,842)	(134,057,254,244)	<i>Portion of Profit Subject to Final Income Tax</i>
Bagian Laba (Rugi) yang Diperhitungkan Pajak Penghasilan Tidak Final	(895,974,921)	1,710,676,975	<i>Portion of Profit (Loss) Subject to Non Final Income Tax</i>
Perbedaan Waktu			<i>Timing Differences</i>
Beban Penyisihan Piutang	17,676,286	--	<i>Bad Debt Expense</i>
Sub Jumlah	17,676,286	--	<i>Sub Total</i>
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal			<i>Non-Deductible Expenses</i>
Corporate Social Responsibility (CSR)	54,370,000	79,693,102	<i>Corporate Social Responsibility (CSR)</i>
Sub Jumlah	54,370,000	79,693,102	<i>Sub Total</i>
Laba Kena Pajak (Rugi Fiskal)	(823,929,000)	1,790,370,000	<i>Taxable Income (Fiscal Loss)</i>
Beban Pajak Penghasilan	--	447,592,000	<i>Income Tax Expenses</i>
Kurang Bayar Pajak Penghasilan Badan	--	447,592,000	<i>Under Payment Corporate Income Tax</i>

d. Beban Pajak

d. Tax Expenses

	2020	2019	
Perusahaan			<i>The Company</i>
Sewa	3,305,649,532	3,697,621,740	<i>Rental</i>
Properti	547,432,107,557	311,119,380,240	<i>Property</i>
Jumlah	550,737,757,089	314,817,001,980	<i>Total</i>
Beban Pajak Final			<i>Final Tax Expenses</i>
Tarif 10%	330,564,953	369,762,174	<i>Rate 10%</i>
Tarif 2,5%	13,685,802,689	7,777,984,507	<i>Rate 2.5%</i>
Jumlah Beban Pajak Final	14,016,367,642	8,147,746,681	<i>Total Final Tax Expenses</i>

e. Pajak Tangguhan

e. Deferred Tax

	2019 Rp	Dampak Penerapan Saldo Awal/ Impact of Implementatic New PSAK Rp	Dikreditkan ke Laba Rugi/ Credited to Profit or Loss Rp	2020 Rp	
Perusahaan					<i>The Company</i>
Provisi Penurunan Nilai Piutang	--	2,825,664	3,888,783	6,714,447	<i>Provision for Impairment Losses of Accounts Receivable</i>
Keuntungan dari Akuisisi	(1,665,739,454)	--	199,888,734	(1,465,850,720)	<i>Gain from Acquisition</i>
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	(1,665,739,454)	2,825,664	203,777,517	(1,459,136,273)	<i>Total Deferred Tax Liabilities</i>

11. Piutang Lain-lain – Non Usaha

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

	2020 Rp	2019 Rp
Pihak Berelasi		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	8,565,485,815	4,801,855,335
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(25,690,170)	--
Sub Jumlah Piutang Lain-lain - Non Usaha - Bersih	8,539,795,645	4,801,855,335
Pihak Ketiga		
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp10 juta)	501,434,754	--
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(5,016,930)	--
Sub Jumlah Piutang Lain-lain - Non Usaha - Bersih	496,417,824	--
Jumlah Piutang Lain-lain -Non Usaha- Bersih	9,036,213,469	4,801,855,335

11. Other Receivables – Non Trade

Other receivables – non trade represent other operating receivables other than the main business, mainly represent other receivable to PT Adhi Karya (Persero) Tbk, parent entity for land rental of LRT that have not been billed, the details are as follows:

	2020 Rp	2019 Rp
Related Party		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	8,565,485,815	4,801,855,335
Less: Allowance for Expected Credit Loss	(25,690,170)	--
Sub Total Other Receivable -Non Trade - Net	8,539,795,645	4,801,855,335
Third Parties		
Others Others (Each below Rp10 Million)	501,434,754	--
Less: Allowance for Expected Credit Loss	(5,016,930)	--
Sub Total Other Receivable -Non Trade - Net	496,417,824	--
Total Other Receivables - Non Trade - Net	9,036,213,469	4,801,855,335

12. Aset Tetap

	2020				
	Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Reklasifikasi / Reclassification Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp
Peralatan Kantor					
Biaya Perolehan	3,488,442,568	1,109,743,585	--	--	4,598,186,153
Akumulasi Penyusutan	--	1,532,728,719	--	--	1,532,728,719
Nilai Tercatat	3,488,442,568				3,065,457,434
	2019				
	Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Reklasifikasi / Reclassification Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp
Peralatan Kantor					
Biaya Perolehan	--	3,488,442,568	--	--	3,488,442,568
Akumulasi Penyusutan	--	--	--	--	--
Nilai Tercatat	--				3,488,442,568

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

Beban penyusutan aset tetap pada tahun 2020 sebesar Rp1.532.728.719 dicatat sebagai beban pokok pendapatan atas Hotel Grandhika Iskandar Jakarta.

12. Property and Equipment

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

Depreciation expense for property and equipment for year 2020 amounting to Rp1,532,728,719 is recorded as cost of revenue for Hotel Grandhika Iskandar Jakarta.

13. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

13. Right of Use Assets and Lease Liabilities

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

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

	2020					
	Saldo awal/ Beginning balance	Dampak PSAK 73/ Impact of PSAK 73	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo akhir/ Ending balane	
Biaya Perolehan:						Acquisition Cost:
Kendaraan	--	3,885,637,359	--	--	3,885,637,359	Vehicle
Bangunan	--	91,447,187	--	--	91,447,187	Building
Jumlah	--	3,977,084,546	--	--	3,977,084,546	Total
Akumulasi Penyusutan:						Accumulated Depreciation:
Kendaraan	--	--	2,384,387,926	--	2,384,387,926	Vehicle
Bangunan	--	--	83,826,588	--	83,826,588	Building
Jumlah	--	--	2,468,214,514	--	2,468,214,514	Total
Nilai Tercatat	--	--	--	--	1,508,870,032	Carrying Value

	2020 Rp	2019 Rp	
Liabilitas Sewa			Lease Liabilities
Tidak lebih dari 1 tahun	1,532,024,687	--	Not later than 1 year
Lebih dari 1 tahun	--	--	More than 1 year
Jumlah	1,532,024,687	--	Total

	2020 Rp	2019 Rp	
Jumlah yang diakui di laba rugi yang timbul dari sewa adalah sebagai berikut:			Amounts recognised in profit or loss arising from leases are as follows:
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 27)	170,865,140	--	Interest expense on lease liabilities (Note 27)
Beban penyusutan aset hak-guna (Catatan 25)	2,468,214,514	--	Depreciation expense on of right-of-use assets (Note 25)

14. Aset Lain-lain

14. Other Assets

	2020 Rp	2019 Rp	
Rekening bank yang Dibatasi Penggunaannya	24,141,122,836	--	Restricted Cash in Bank
Jaminan	20,000,000	20,000,000	Deposit
Jumlah	24,161,122,836	20,000,000	Total

Rekening bank yang dibatasi penggunaannya diterbitkan sehubungan dengan dana yang berasal dari pembayaran konsumen (via fasilitas KPR & KPA) yang ditahan oleh bank dalam Rekening Escrow atau Bilyet Deposito sampai dengan Berita Acara Serah Terima (BAST) Tanah atau Bangunan ditandatangani oleh konsumen dan sertifikat pecah atas nama konsumen.

Restricted cash in bank in connection with the payment of funds from the consumer (via KPR & KPA facilities) held by banks in Bilyet Deposit or Escrow Account until the handover (BAST) of the property ie land or building, has been named under customers.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

15. Utang Usaha

15. Trade Payable

	2020 Rp	2019 Rp	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	340,172,961,319	378,310,538,654	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Adhi Persada Gedung	263,892,172,004	68,404,405,067	PT Adhi Persada Gedung
PT Adhi Persada Properti	36,797,057,773	70,343,903,075	PT Adhi Persada Properti
PT Adhi Persada Beton	3,067,749,677	1,346,416,000	PT Adhi Persada Beton
PT Krakatau Steel (Persero) Tbk	954,733,535	1,170,912,147	PT Krakatau Steel (Persero) Tbk
Sub Jumlah	<u>644,884,674,308</u>	<u>519,576,174,943</u>	Sub Total
Pihak Ketiga			Third Parties
Doddy Sampurna	7,818,250,000	--	Doddy Sampurna
Abdul Kadir Alatas	6,775,000,000	16,215,012,500	Abdul Kadir Alatas
Ketut Masagung dan Ridwan Pribadi	5,584,580,500	2,223,147,172	Ketut Masagung and Ridwan Pribadi
PT Berdikari Pondasi Perkasa	3,626,929,716	2,899,196,944	PT Berdikari Pondasi Perkasa
PT Sigmaeltra Propertindo	3,522,464,000	--	PT Sigmaeltra Propertindo
PT Mitekindo	3,036,576,917	19,170,015,000	PT Mitekindo
PT Adhimix RMC Indonesia	3,015,923,750	1,000,000,000	PT Adhimix RMC Indonesia
PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills	2,248,455,729	--	PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills
PT Superhelindo Jaya	1,998,380,557	6,383,200,000	PT Superhelindo Jaya
PT Jati Sungkai Estetika	1,871,365,145	--	PT Jati Sungkai Estetika
PT Prawita Karya	1,863,747,669	3,000,000,000	PT Prawita Karya
PT Sinar Prima Cipta	1,671,007,433	1,553,591,344	PT Sinar Prima Cipta
PT Persada Sampurna Perkasa	1,368,864,000	1,368,864,000	PT Persada Sampurna Perkasa
PT PINS Indonesia	1,293,705,120	--	PT PINS Indonesia
Notaris Rosida Rajagukguk Siregar	1,247,377,247	--	Notary Rosida Rajagukguk Siregar
PT Gamma Alpha Beta Consultant	1,233,687,141	--	PT Gamma Alpha Beta Consultant
PT Galva Technologies	1,187,748,060	--	PT Galva Technologies
PT Mahogani Prima Sinergi	1,094,263,800	1,094,263,800	PT Mahogani Prima Sinergi
PT Nadira Galundi	--	1,376,100,000	PT Nadira Galundi
CV Mugi Jaya	--	12,021,373,990	CV Mugi Jaya
PT Builders Shop	--	4,635,613,500	PT Builders Shop
PT Dong Seong Furniture	--	5,455,000,000	PT Dong Seong Furniture
Fajar Lestari	--	3,423,750,000	Fajar Lestari
PT Dika Konstruksi	--	2,732,279,050	PT Dika Konstruksi
PT Motive Mulia	--	6,700,512,740	PT Motive Mulia
PT Galih Rahayu Sentosa	--	2,185,000,000	PT Galih Rahayu Sentosa
PT Adiguna Metalindo	--	1,887,600,000	PT Adiguna Metalindo
PT Taraindo Energi Perkasa	--	1,003,200,000	PT Taraindo Energi Perkasa
PT Indopile	--	1,460,521,000	PT Indopile
MEP Ruko Kawasan Royal Sentul Park	--	1,250,140,842	MEP Ruko Kawasan Royal Sentul Park
PT Bangun Sarana Enggal	--	22,325,000,000	PT Bangun Sarana Enggal
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	43,372,022,280	40,508,152,610	Others (Each below Rp1 Billion)
Sub Jumlah	<u>93,830,349,064</u>	<u>161,871,534,492</u>	Sub Total
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (Gateway Park)	11,262,161,782	45,847,166,697	JO ACP - UJP (Gateway Park)
JO ACP - UJP (Urban Signature)	5,881,754,015	31,539,239,047	JO ACP - UJP (Urban Signature)
Sub Jumlah	<u>17,143,915,797</u>	<u>77,386,405,744</u>	Sub Total
Jumlah	<u>755,858,939,169</u>	<u>758,834,115,179</u>	Total

16. Beban Akrua

16. Accruals

	2020 Rp	2019 Rp	
Biaya Pekerjaan Proyek	494,345,983,931	645,857,996,374	Project Work Costs
Biaya Operasional Proyek	134,099,212,967	172,470,325,900	Project Operating Costs
Biaya Operasional Hotel	3,553,520,063	2,973,261,461	Hotel Operating Costs
Insentif	3,132,702,400	--	Incentive
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp 10 Juta)	1,195,321	27,135,877	Others (Each below Rp10 Million)
Jumlah	<u>635,132,614,682</u>	<u>821,328,719,612</u>	Total

**PT ADHI COMMUTER PROPRTI
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPRTI
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

17. Pendapatan Diterima Dimuka

17. Unearned Revenues

	2020 Rp	2019 Rp	
Properti			Property
Royal Sentul Park	91,560,163,836	7,244,311,075	Royal Sentul Park
Premier MTH	77,818,253,120	8,016,327,410	Premier MTH
Cisauk Point	66,835,587,027	22,143,329,636	Cisauk Point
Eastern Green Lot 1	33,229,076,376	1,138,375,634	Eastern Green Lot 1
Green Avenue	32,323,556,818	--	Green Avenue
Mega Graha Cipta Perkasa	5,378,461,623	656,668,381	Mega Graha Cipta Perkasa
MT Haryono 27	2,524,729,636	--	MT Haryono 27
Adhi City	1,560,344,409	223,341,909	Adhi City
Oase Park	411,500,000	810,000,000	Oase Park
Rivia	--	20,000,001	Rivia
Sub Jumlah	<u>311,641,672,845</u>	<u>40,252,354,046</u>	Sub Total
Hotel			Hotel
Hotel GrandDhika Medan	83,833,811	119,007,314	Hotel GrandDhika Medan
Hotel GrandDhika Jakarta	60,739,564	79,530,053	Hotel GrandDhika Jakarta
Hotel GrandDhika Semarang	20,263,906	141,821,424	Hotel GrandDhika Semarang
Sub Jumlah	<u>164,837,281</u>	<u>340,358,791</u>	Sub Total
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (Gateway Park)	85,013,083,876	2,902,620,043	JO ACP - UJP (Gateway Park)
JO ACP - UJP (Urban Signature)	140,611,461,618	9,935,006,181	JO ACP - UJP (Urban Signature)
JO ACP - APP (Green Avenue)	--	4,339,695,670	JO ACP - APP (Green Avenue)
Sub Jumlah	<u>225,624,545,494</u>	<u>17,177,321,894</u>	Sub Total
Jumlah	<u>537,431,055,620</u>	<u>57,770,034,731</u>	Total

18. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya

18. Other Short-Term Liabilities

	2020 Rp	2019 Rp	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	168,010,402,188	--	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	143,901,527,016	199,002,129,059	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	15,031,180,432	--	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Sub Jumlah	<u>326,943,109,636</u>	<u>199,002,129,059</u>	Sub Total
Pihak Ketiga			Third Parties
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	439,134,813	130,032,000	Koperasi Adhi Jasa Sejahtera
Lain - lain	--	18,850,000	Others
Sub Jumlah	<u>439,134,813</u>	<u>148,882,000</u>	Sub Total
Jumlah	<u>327,382,244,449</u>	<u>199,151,011,059</u>	Total

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No.007B/DK-ACP/VII/2018 tanggal 19 Juli 2018, Perusahaan memperoleh Fasilitas Supply Chain Financing untuk pembayaran kepada vendor dan memiliki tenor pembayaran. Kontrak tersebut telah diperpanjang dengan surat No. BIN/2.1/007/R tanggal 7 Januari 2020, Perusahaan memperoleh Fasilitas Supply Chain Financing untuk pembayaran kepada vendor. Fasilitas tersebut berjangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 7

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Based on the Lending Agreement (SP2K) No.007B/DK-ACP/VII/2018 dated July 19, 2018, The Company obtained a Supply Chain Financing for payment to vendor. The agreement has been extended by the letter No. BIN/2.1/007/R dated January 7, 2020, The Company obtained a Supply Chain Financing for payment to vendor. The facility has a period of 1 (one) year from January 7, 2020 with the following terms and conditions:

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

Januari 2020 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,5%;
- Suku Bunga 7,25% per tahun.

Sampai dengan tanggal pelaporan ini perusahaan sedang mengajukan permohonan perpanjangan waktu ke pihak bank.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

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

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk jangka pendek tersebut.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No.112-1/28/ACP/VIII/2020 tanggal 24 Agustus 2020, Perusahaan memperoleh Fasilitas Supply Chain Financing untuk pembayaran kepada vendor. Jangka waktu pinjaman 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 24 Agustus 2021. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp300.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,25%;
- Suku Bunga 8,9% per tahun.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- a. DER maksimal sebesar 500%;
- b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) di atas 125%;
- c. Current Ratio diatas 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

- Credit limit Rp200,000,000,000;
- Non revolving loans;
- Provision fee of 0.5%;
- Interest Rate 7.25% p.a.

As of this reporting date, the company is applying for an extension time to the bank.

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.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company has complied with the respective debt covenants for these short-term loans.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Based on the Lending Agreement (SP2K) No-1/28/ACP/VIII/2020 dated August 24, 2020, The Company obtained a Supply Chain Financing for payment to vendor. The facility period is 12 (twelve) months until August 24, 2021. The facility has terms and conditions:

- Credit limit of Rp300,000,000,000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee of 0.25%;
- Interest Rate 8.9% p.a.

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

- a. DER is maximum of 500%;
- b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) above 125%;
- c. Current Ratio above 100%;
- d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and
- e. Maintain equity to be positive.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk jangka pendek tersebut.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company has complied with the respective debt covenants for these short-term loans.

19. Utang Bank

19. Bank Loan

	2020 Rp	2019 Rp	
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun			Current Maturities
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	130,000,000,000	15,000,000,000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah	130,000,000,000	15,000,000,000	Total
Bagian Utang Bank Jangka Panjang			Long-term Maturities of Bank Loan
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	311,822,544,533	287,482,157,569	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah	311,822,544,533	287,482,157,569	Total

Perusahaan

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Eastern Green

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

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

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

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

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- a. DER maksimal sebesar 500%;
- b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) di atas 100%;
- c. Current Ratio diatas 100%;

The Company

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 apartments in Eastern Green lot 1 - Primrose and Clove Tower guaranteed with *cessie* or fiduciary.

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 100%;

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk pinjaman jangka panjang tersebut.

Saldo utang bank per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp173.597.500.000 dan Rp131.082.157.569.

Jumlah pencairan pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp98.317.044.533 dan Rp126.319.157.569.

Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp27.470.500.000 dan Rp237.000.000.

**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% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

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

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- a. DER maksimal sebesar 500%;

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

- d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and
- e. Maintain equity to be positive.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company has complied with the respective debt covenants for these long-term loans.

The bank loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounting to Rp173,597,500,000 and Rp131,082,157,569, respectively.

The amount of disbursement among on 2020 and 2019 amounting Rp98,317,044,533 and Rp126,319,157,569, respectively.

Payments made for the year 2020 and 2019 amounted to Rp27,470,500,000, and Rp237,000,000, respectively.

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

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

- Credit limit Rp358,700,000,000;
- The type of credit non revolving;
- 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 guaranteed with *cessie* or fiduciary.

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

- a. DER is maximum of 500%;

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

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

Saldo utang bank pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 268.225.044.533 dan Rp171.400.000.000.

Jumlah pencairan pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp68.680.842.431 dan Rp171.400.000.000.

Tidak ada pembayaran yang dilakukan untuk tahun-tahun 2020 dan 2019.

Per 31 Desember 2020, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

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

The bank loan balance for the year 2020 and 2019 amounting to Rp268,225,044,533 and Rp171,400,000,000, respectively.

Total disbursement for the year 2020 and 2019 amounting Rp68,680,842,431 and Rp171,400,000,000, respectively.

There is no payments made for the year 2020 and 2019.

As of December 31, 2020, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

20. Modal Saham

20. Share Capital

Nama Pemegang Saham/ <i>Name of Shareholders</i>	Jumlah Saham/ <i>Total Shares</i>	2020 dan/and 2019	
		Kepemilikan/ <i>Ownership</i>	Jumlah Modal disetor/ <i>Total Paid - Up Capital</i>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1,999,990	99.9995%	1,999,990,000,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	0.0005%	10,000,000
Jumlah/Total	2,000,000	100%	2,000,000,000,000

Berdasarkan Akta Notaris Nomor 19 tanggal 6 Desember 2019, Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., modal dasar Grup 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.

Berdasarkan Akta Pemisahan Aset dan Liabilitas Departemen Transit Oriented Development (TOD) dan Hotel Grup 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 Grup menjadi sebesar Rp4.500.000.000.000 terbagi atas 4.500.000 lembar saham dengan nilai

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.

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., Group's authorized capital becomes Rp4,500,000,000,000 divided into 4,500,000 shares with par value of

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

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.

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.

Perhitungan konversi utang ke penambahan modal disetor adalah sebagai berikut:

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

	<u>2019</u> Rp	
Konversi Utang		Loan Conversion
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
Jumlah	<u>865,000,000,000</u>	Total
Nilai nominal saham	1,000,000	Nominal value of shares
Jumlah lembar saham	865,000	Total Shares

21. Kepentingan Nonpengendali Entitas Anak

21. Non-Controlling Interest in Subsidiaries

31 Desember, 2020/December 31, 2020						
Kepemilikan Ownership %	Nilai Awal/ Beginning Balance Rp	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year Rp		Penyesuaian/ Adjustment Rp	Nilai Akhir/ Ending Balance Rp	
		PT Mega Graha Citra Perkasa	0.01			

a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak:

a. Non-controlling interest on net assets of subsidiaries:

	<u>2020</u> Rp	<u>2019</u> Rp	
PT Mega Graha Citra Perkasa	8,618,064	--	PT Mega Graha Citra Perkasa

b. Kepentingan nonpengendali atas laba (rugi) bersih entitas anak:

b. Non-controlling interest on net profit (loss) of subsidiaries:

	<u>2020</u> Rp	<u>2019</u> Rp	
PT Mega Graha Citra Perkasa	(148,001)	--	PT Mega Graha Citra Perkasa

22. Saldo Laba

22. Retained Earnings

	<u>2020</u> Rp	<u>2019</u> Rp	
Ditentukan Penggunaannya			Appropriated
Saldo Laba Awal Tahun	--	--	Beginning Retained Earnings
Cadangan Umum	27,938,767,026	--	General Reserves
Dividen	--	--	Dividend
Saldo Akhir	<u>27,938,767,026</u>	<u>--</u>	Ending Balance
Belum Ditentukan Penggunaannya			Unappropriated
Saldo Laba Awal Tahun	214,849,737,296	64,537,932,974	Beginning Retained Earnings
Dampak Penerapan PSAK Baru	(350,336,098,919)	--	Impact of Implementation of New PSAK
Laba Tahun Berjalan	133,251,330,455	150,311,804,322	Profit for the Year
Dividen	(27,938,767,026)	--	Dividend
Cadangan Umum	(27,938,767,026)	--	General Reserves
Saldo Akhir	<u>(58,112,565,220)</u>	<u>214,849,737,296</u>	Ending Balance

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

Berdasarkan akta notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 23 April 2019, menyebutkan persetujuan atas pembagian dividen tunai dari laba bersih tahun buku 2018 dengan persentase sebesar 10%, yaitu sebesar Rp12.907.586.594 yang terdiri dari dividen untuk PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp12.907.472.871 dan Koperasi Karyawan Jasa Adhi Sejahtera sebesar Rp113.723 dan telah dibayarkan pada tanggal 4 Agustus 2020.

Based on the notarial deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated April 23, 2019, the approval of the distribution of cash dividends from net income in period 2018 with percentage 10%, which is equal to Rp12,907,586,594 divided for PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting Rp12,907,472,871 and Koperasi Karyawan Jasa Adhi Sejahtera amounting Rp113,723 and has been paid on August 4, 2020.

Berdasarkan akta notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 20 Juli 2020, menyebutkan persetujuan atas penggunaan laba bersih tahun buku 2019 untuk dividen dan dana cadangan masing-masing sebesar Rp15.031.180.432, dan sampai dengan penerbitan laporan belum terjadi pembayaran atas dividen tersebut.

Based on the notarial deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated July 20, 2020, its stated of approval of the use net income period 2019 for dividend and general reserve amounting Rp15,031,180,432, respectively, and after the reporting period, the dividend has not been paid.

23. Pendapatan

23. Revenues

	<u>2020</u> Rp	<u>2019</u> Rp	
Properti			Property
MT Haryono 27	421,495,582,500	243,202,897,729	MT Haryono 27
Eastern Green Lot 1	290,766,951,081	16,783,313,638	Eastern Green Lot 1
Royal Sentul Park	86,063,617,011	88,323,944,496	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
Sub Jumlah	<u>798,326,150,592</u>	<u>439,033,300,447</u>	Sub Total
Operasi Bersama			Joint Operation
Gateway Park (JO ACP - UJP)	114,832,399,021	123,195,732,851	Gateway Park (JO ACP - UJP)
Urban Signature (JO ACP - UJP)	--	126,646,156,487	Urban Signature (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	<u>114,832,399,021</u>	<u>249,841,889,338</u>	Sub Total
Hotel			Hotel
Hotel GrandDhika Jakarta	43,963,723,894	74,615,959,394	Hotel GrandDhika Jakarta
Hotel GrandDhika Semarang	10,383,069,860	23,098,777,813	Hotel GrandDhika Semarang
Hotel GrandDhika Medan	9,715,666,137	22,305,741,008	Hotel GrandDhika Medan
Sub Jumlah	<u>64,062,459,891</u>	<u>120,020,478,215</u>	Sub Total
Jumlah	<u>977,221,009,504</u>	<u>808,895,668,000</u>	Total

Untuk periode yang berakhir 31 Desember 2020 dan 2019, yang nilainya melebihi 10% dari total pendapatan usaha adalah PT Adhi Karya (Persero) dan entitas anak dengan nilai masing-masing sebesar Rp589.574.162.500 dan Rp243.202.897.730 (Catatan 28).

For the period ended December 31, 2020 and 2019, customer with revenue in excess of 10% of the total revenues were PT Adhi Karya (Persero) and subsidiaries amounting to Rp589,574,162,500 and Rp243,202,897,730, respectively (Note 28).

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

24. Beban Pokok Pendapatan

24. Cost of Revenue

	2020 Rp	2019 Rp	
Properti			Property
MT Haryono 27	324,725,561,108	187,366,648,715	MT Haryono 27
Eastern Green Lot 1	251,951,508,956	10,784,159,716	Eastern Green Lot 1
Royal Sentul Park	68,433,210,205	69,083,421,175	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
Cikunir	--	--	Cikunir
Sub Jumlah	<u>645,110,280,269</u>	<u>337,131,574,221</u>	Sub Total
Operasi Bersama			Joint Operation
Gateway Park (JO ACP - UJP)	84,990,680,718	85,516,568,803	Gateway Park (JO ACP - UJP)
Urban Signature (JO ACP - UJP)	--	83,715,378,460	Urban Signature (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	<u>84,990,680,718</u>	<u>169,231,947,263</u>	Sub Total
Hotel			Hotel
Hotel GrandDhika Jakarta	43,830,947,167	56,345,456,914	Hotel GrandDhika Jakarta
Hotel GrandDhika Semarang	13,899,354,430	20,612,724,391	Hotel GrandDhika Semarang
Hotel GrandDhika Medan	13,751,656,732	19,939,016,006	Hotel GrandDhika Medan
Sub Jumlah	<u>71,481,958,329</u>	<u>96,897,197,311</u>	Sub Total
Jumlah	<u>801,582,919,316</u>	<u>603,260,718,795</u>	Total

Untuk periode yang berakhir 31 Desember 2020 dan 2019, yang nilainya melebihi 10% dari total beban pokok pendapatan adalah PT Adhi Karya (Persero) dan entitas anak dengan nilai masing-masing sebesar Rp475.996.283.108 dan Rp187.366.648.758 (Catatan 28).

For the period ended December 31, 2020, and 2019, customer with cost of revenues in excess of 10% of the total cost of revenue were PT Adhi Karya (Persero) and subsidiaries amounting to Rp475,996,283,108 and Rp187,366,648,758, respectively (Note 28).

25. Beban Umum dan Administrasi

25. General and Administrative Expense

	2020 Rp	2019 Rp	
Pegawai	29,209,234,234	26,192,950,015	Employees
Kantor	2,785,302,569	2,150,509,235	Office
Penyusutan Aset Hak Guna (Catatan 13)	2,468,214,514	--	Depreciation of Rights-Of-Use Asset(Note 13)
Jasa Profesional	1,095,576,503	362,701,905	Professional Fees
Beban Kantor	328,333,627	618,434,295	Office Expenses
Pendidikan dan Pelatihan	281,017,434	1,145,532,663	Education and Training
Perizinan	20,905,500	--	License
Sewa Kendaraan	--	2,149,075,600	Rent Vehicle
Pemeliharaan	--	2,522,949	Maintenance
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 Juta)	17,119,779	147,927,610	Others (Each Below Rp100 Million)
Jumlah	<u>36,205,704,160</u>	<u>32,769,654,272</u>	Total

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

26. Penghasilan (Beban) Lain-lain

26. Other Income (Expenses)

	2020	2019	
	Rp	Rp	
Penghasilan Sewa Lahan	8,903,075,733	3,727,849,643	Land Rent Income
Penghasilan Bunga	1,564,832,298	2,127,256,208	Interest Income
Beban Penyisihan Piutang	(1,703,180,146)	--	Bad Debt Expense
Corporate Social Responsibility	(54,370,000)	(79,692,077)	Corporate Social Responsibility
Keuntungan dari Akuisisi	--	16,657,394,540	Gain on Acquisition
Penghasilan (Beban) Lainnya	6,082,647,925	(32,882,301,892)	Other Income (Expense)
Jumlah	14,793,005,810	(10,449,493,578)	Total

Penghasilan (beban) lainnya merupakan pembebanan biaya terhadap pembagian laba (rugi) antara Grup dengan PT Adhi Persada Properti dengan porsi 60 : 40 untuk Kawasan Eastern Green Lot 1 dan Grup dengan PT Ketut Masagung Corporation untuk Kawasan Royal Sentul Park dengan porsi 65 : 35. Dan bagi hasil terhadap pembagian laba (rugi) antara Grup dengan PT Adhi Karya (Persero) dengan porsi 95:5 atas pendapatan Perusahaan sebelum bunga, pajak, depresiasi dan amortisasi. Grup mencatat porsi tersebut sebagai beban lainnya dan diklasifikasikan ke dalam akun penghasilan (beban) lain-lain. Dikarenakan tahun ini hotel mengalami kerugian maka bagi hasil ini berubah menjadi bagi rugi.

Other income (expenses) represent a charge for the distribution of profit (loss) between Group and PT Adhi Persada Properti with a portion of 60 : 40 for Eastern Green Lot 1 Area and Group with PT Ketut Masagung Corporation for the Royal Sentul Park Area with a portion of 65 : 35. And a charge for the distribution of profit (loss) between Group and PT Adhi Karya (Persero) with a portion of 95:5 for earning before interest, tax, depreciation, and amortization with a portion. Group records this portion as other expenses and is classified into other income (expense) accounts. Because this year the hotel has suffered losses then sharing profit changes into loss sharing.

27. Beban Keuangan

27. Financial Charge

	2020	2019	
	Rp	Rp	
Bunga Pinjaman	42,197,627,370	8,329,770,909	Loan Interest
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 13)	170,865,140	--	Interest Expense on Lease Liabilities (Note 13)
Beban Keuangan Lainnya	174,503,877	30,468,993,206	Other Financial Charge
Jumlah	42,542,996,387	38,798,764,115	Total
Dikurangi: Kapitalisasi Bunga Pinjaman (Catatan 7b)	(35,378,551,464)	(36,955,845,217)	Less: Capitalization of Loan Interest (Note 7b)
Neto	7,164,444,923	1,842,918,898	Net

28. Kombinasi Bisnis

28. Business Combination

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.

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

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:

	2019	
	Rp	
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>
Nilai Wajar Imbalan yang Dialihkan	87,000,000,000	<i>Fair Value of Consideration</i>
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>
Arus masuk kas dari akuisisi	86,517,357,394	<i>Cash inflow from acquisition</i>

29. Sifat dan Transaksi Pihak Berelasi

29. 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:

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, Accounts Payable and Other Long Term Liabilities
PT Adhi Persada Properti	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Piutang Usaha, Pendapatan diakui di muka, Aset Lain-lain dan Utang Usaha/Accounts Receivable, Accrued Revenue, Other Assets and Accounts Payable
PT Adhi Persada Gedung	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Utang Usaha/Accounts Payable
PT Adhi Persada Beton	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Utang Usaha/Accounts Payable
PT Mega Graha Cipta Perkasa	Entitas Anak/Subsidiary	Investasi/Investment
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Bank, Piutang Usaha, Aset Lain-lain/Cash on Hand and in Banks Other Asset and Account Receivables
PT Bank Syariah Mandiri	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Bank, Aset Lain-lain/Cash on Hand and in Banks, Other Asset
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Bank, Aset Lain-lain, dan Utang Bank/Cash on Hand and in Banks Other Asset, 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 Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Bank, Aset Lain-lain, dan Utang Bank/Cash on Hand and in Banks Other Asset, and Bank Loan
PT Krakatau Steel (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Beban Akrual/Accrued Expense

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

Rincian item yang terkait dengan transaksi pihak-pihak yang berelasi:

Detail of items associated with the related party transactions:

	2020		2019		
	Rp	%	Rp	%	
Kas dan Setara Kas	28,350,173,159	0.61	266,651,384,616	6.11	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	358,262,486	0.01	1,948,146,226	0.04	Accounts Receivable
Pendapatan Diakui di Muka	210,045,298,612	4.49	146,373,957,258	3.35	Accrued Revenue
Uang Muka	22,467,547,230	0.48	24,835,953,876	0.57	Advances
Piutang Lain-Lain	8,539,795,645	0.18	4,801,855,335	0.11	Other Receivables
Aset Lain-lain	2,319,426,393	0.05	--	--	Other Assets
Utang Usaha	644,884,674,308	23.83	519,576,174,943	24.15	Accounts Payable
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	326,943,109,636	12.08	199,002,129,059	9.25	Other Short Term Liabilities
Utang Bank	441,822,544,533	16.33	287,482,157,569	13.36	Bank Loans
Pendapatan	589,574,162,500	60.33	243,202,897,730	30.07	Revenues
Beban Pokok Pendapatan	475,996,283,108	59.38	187,366,648,758	31.06	Cost of Revenues

Manajemen Kunci

Jumlah remunerasi yang diterima Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp5.171.528.781, Rp3.757.256.060.

Key Management

Total remuneration received by the Board of Commissioners and Directors for the year 2020 and 2019 amounting Rp5,171,528,781, and Rp3,757,256,060, respectively.

30. Perjanjian Operasi Bersama

30. 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.

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.

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

c. Proyek Green Avenue

Berdasarkan perjanjian kerjasama pengembangan lahan No. 002-08/DIR-PKS/2018 tanggal 6 Juni 2018 antara Grup 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.

c. Green Avenue Project

Based on land development agreement No. 002-08/DIR-PKS/2018 dated June 6, 2018 between Group 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.

31. Instrumen Keuangan, Manajemen Risiko Keuangan dan Manajemen Permodalan

31. Financial Instrument, Financial Risks Management and Capital Management

a. Kategori dan Kelas Instrumen Keuangan

	2020 Rp	2019 Rp
Aset Keuangan:		
Kas dan Setara Kas	44,698,876,735	297,240,127,490
Piutang Usaha		
Pihak Berelasi	358,262,486	1,948,146,226
Pihak Ketiga	41,967,072,442	131,717,818,951
Pendapatan Diakui di Muka		
Pihak Berelasi	210,045,298,612	146,373,957,258
Pihak Ketiga	17,771,887,432	512,659,282,940
Piutang Lain-lain Jangka Panjang	9,036,213,469	4,801,855,335
Aset Lain-lain	24,161,122,836	20,000,000
Jumlah Aset Keuangan	348,038,734,011	1,094,761,188,200
Liabilitas Keuangan:		
Utang Usaha		
Pihak Berelasi	644,884,674,308	519,576,174,943
Pihak Ketiga	110,974,264,861	239,257,940,236
Beban Akrua	635,132,614,682	821,328,719,612
Liabilitas Sewa	1,532,024,687	--
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	327,382,244,449	199,151,011,059
Utang Bank	441,822,544,533	302,482,157,569
Utang Lain-lain	947,695,481	--
Jumlah Liabilitas Keuangan	2,162,676,063,001	2,081,796,003,419

a. Categories and Classes of Financial Loan

Financial Assets:
Cash and Cash Equivalents
Trade Accounts Receivable
Related Parties
Third Parties
Accrued Revenue
Related Parties
Third Parties
Others Receivable - Non Current
Other Assets
Total Financial Assets
Financial Liabilities:
Accounts Payables
Related Parties
Third Parties
Accrued Expenses
Lease Liabilities
Other Short Term Liabilities
Bank Loan
Other Payable
Total Financial Liabilities

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Bisnis Grup mencakup aktivitas pengambilan risiko dengan sasaran tertentu dengan pengelolaan yang profesional. Fungsi utama dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko. Grup secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktik pasar terbaik.

b. Financial Risk Management Objectives and Policies

Business of the Group include risk-taking activities with certain target by professional management. The main function of the risk management of the Group is to identify all key risks, to measure these risks and manage risk positions. The Group are routinely reviewing the policy and risk management systems to adapt to changes in markets, products and best market practices.

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

Grup mendefinisikan risiko keuangan sebagai kemungkinan kerugian atau laba yang hilang, yang disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal yang berpotensi negatif terhadap pencapaian tujuan Grup.

Tujuan Grup dalam mengelola risiko keuangan adalah untuk mencapai keseimbangan yang sesuai antara risiko dan tingkat pengembalian serta meminimalisasi potensi efek memburuknya kinerja keuangan Grup.

Risiko keuangan utama yang dihadapi Grup adalah risiko kredit dan risiko likuiditas. Perhatian atas pengelolaan risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangan perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia dan internasional.

a. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari pelanggan yang gagal memenuhi kewajiban kontraktual mereka.

Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, pendapatan diakui di muka, piutang lain-lain, dan aset lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut. Rincian umur piutang usaha dapat dilihat pada Catatan 5.

Grup mengelola risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk masing-masing pelanggan dan lebih selektif dalam pemilihan bank dan institusi keuangan, yaitu hanya bank-bank dan institusi keuangan ternama dan yang berpredikat baik yang dipilih.

b. Risiko likuiditas

Tanggung jawab utama untuk manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membentuk kerangka kerja manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk manajemen Grup dan pendanaan jangka pendek - menengah dan jangka panjang dan persyaratan manajemen likuiditas. Grup mengelola risiko likuiditas dengan memelihara cadangan yang memadai, fasilitas

The Group define financial risk as the possibility of loss or lost profit, caused by internal factors as well as external factors that potentially negative impact on achievement of Group goals.

The purpose of the Group in managing financial risks is to achieve an appropriate balance between risk and returns and minimize potential adverse effects of the financial performance of the Group.

The main financial risks facing by the Group is credit risk and liquidity risk. Attention to this risk management has increased significantly by considering changes and financial market volatility in Indonesia and internationally.

a. Credit Risk

Credit risk is the loss arising from customers who fail to meet their contractual obligations.

Group's financial instruments that have the potential for credit risk consist of cash and cash equivalents, accounts receivable, accrued revenue, other receivables, and other assets. Total maximum credit risk exposure equal to the carrying value of these accounts. The details of aging of business receivables can be found in Note 5.

Group manage credit risk by setting limits of the amount of acceptable risk for each customer and are more selective in the choice of banks and financial institutions, which only reputable and well predicated.

b. Liquidity Risk

The ultimate responsibility for liquidity risk is in 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

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

perbankan dan fasilitas pinjaman cadangan, dengan terus memantau arus kas prakiraan dan aktual, dan dengan cara mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel berikut juga merinci ekspektasi jatuh tempo untuk aset keuangan non-derivatif Grup. Tabel disusun berdasarkan jatuh tempo kontrak tak terdiskonto dari aset keuangan termasuk bunga yang akan diperoleh dari aset tersebut. Dicantumkan informasi aset keuangan non-derivatif diperlukan dalam rangka untuk memahami manajemen risiko likuiditas Grup dimana likuiditas dikelola atas dasar aset dan liabilitas bersih.

monitoring forecast and actual cash flows, and by matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.

The following table details the Group's expected maturity for its non-derivative financial assets. The table has been drawn up based on the undiscounted contractual maturities of the financial assets including interest that will be earned on those assets. The inclusion of information on non-derivative financial assets is necessary in order to understand the Group liquidity risk management as the liquidity is managed on a net asset and liability basis.

	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due Rp	Jatuh Tempo/Past Due			Jumlah/ Total Rp	Biaya Emisi/ Issuance Costs Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount						
		< 1 Tahun/ < 1 Year Rp	> 1-2 Tahun/ > 1-2 Years Rp	> 2-3 Tahun/ > 2-3 Years Rp			31 Desember 2020/ December 31, 2020 Rp						
		Utang Usaha	344,480,686,749	146,907,001,428			264,471,250,992		--	755,858,939,169	--	755,858,939,169	Accounts Payable
		Beban Akrua	635,132,614,682	--			--		--	635,132,614,682	--	635,132,614,682	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	--	1,532,024,687	--	--	1,532,024,687	--	1,532,024,687	Lease Liabilities					
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	--	327,382,244,449	--	--	327,382,244,449	--	327,382,244,449	Other Short-term Liabilities					
Utang Bank	--	130,000,000,000	311,822,544,533	--	441,822,544,533	--	441,822,544,533	Bank Loan					
Utang Lain-lain	--	--	947,695,481	--	947,695,481	--	947,695,481	Other Payable					
Jumlah Liabilitas Keuangan	979,613,301,431	605,821,270,564	577,241,491,006	--	2,162,676,063,001	--	2,162,676,063,001	Total Financial Liabilities					

	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due Rp	Jatuh Tempo/Past Due			Jumlah/ Total Rp	Biaya Emisi/ Issuance Costs Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount						
		< 1 Tahun/ < 1 Year Rp	> 1-2 Tahun/ > 1-2 Years Rp	> 2-3 Tahun/ > 2-3 Years Rp			31 Desember 2019/ December 31, 2019 Rp						
		Utang Usaha	277,758,848,136	148,910,676,500			332,164,590,543		--	758,834,115,179	--	758,834,115,179	Accounts Payable
		Beban Akrua	821,328,719,612	--			--		--	821,328,719,612	--	821,328,719,612	Accrued Expenses
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	--	199,151,011,059	--	--	199,151,011,059	--	199,151,011,059	Other Short-term Liabilities					
Utang Bank	--	15,000,000,000	287,482,157,569	--	302,482,157,569	--	302,482,157,569	Bank Loan					
Jumlah Liabilitas Keuangan	1,099,087,567,749	363,061,687,559	619,646,748,112	--	2,081,796,003,419	--	2,081,796,003,419	Total Financial Liabilities					

Jumlah yang dicakup di atas untuk instrumen suku bunga variabel untuk aset dan liabilitas keuangan non-derivatif akan berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

The amounts included above for variable interest rate instruments for both nonderivative financial assets and liabilities is subject to change if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

c. Manajemen Permodalan

Tujuan dari Grup dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan entitas dalam mempertahankan kelangsungan usaha,

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

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

Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

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 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).

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

32. 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.

32. 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				Perubahan Transaksi non Kas/ Non-cash Changes	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
	1 Januari 2020/ January 01, 2020	Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment				
	Rp	Rp	Rp	Rp			
Liabilitas Sewa	--		(2,445,059,859)	3,977,084,546	1,532,024,687	Lease Liabilities	
Utang Bank	302,482,157,569	166,997,886,964	(27,470,500,000)	(187,000,000)	441,822,544,533	Bank Loan	
Jumlah	302,482,157,569	166,997,886,964	(29,915,559,859)	3,790,084,546	443,354,569,220	Total	

	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows				Perubahan Transaksi non Kas/ Non-cash Changes	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
	1 Januari 2020/ January 01, 2019	Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment				
	Rp	Rp	Rp	Rp			
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	
Jumlah	112,160,808,000	913,161,230,086	(237,000,000)	(722,602,880,517)	302,482,157,569	Total Liabilities	

33. Peristiwa Penting Lainnya

Dampak dari pandemi Covid-19

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasi, telah terjadi pandemik virus COVID-19 yang mengakibatkan kenaikan nilai tukar mata uang asing dan menurunnya kegiatan di sektor ekonomi.

Secara langsung dan tidak langsung, dampak ini tentunya juga akan mempengaruhi kegiatan operasional Grup pada beberapa bulan mendatang. Karena adanya Pembatasan Sosial Berskala Besar yang diatur oleh Pemerintah.

Dampak pandemik virus COVID-19 dari awal tahun 2020 sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasi adalah tidak material bagi Grup.

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

33. Other Important Event

Impact of Covid-19 pandemic

As of the authorization date of the issuance of the consolidated financial statement, the COVID-19 virus pandemic has occurred, which has resulted in an increase in foreign exchange rates and declining economic activity.

Directly and indirectly, this impact will certainly also affect the Group's operations in the coming months. Due to The Large-scale Social Restrictions regulated by the Government.

The impact of the COVID-19 virus pandemic from early 2020 to the date of issuance of the consolidated financial statements is immaterial for the Group.

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

34. Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan

Perubahan Susunan Komisaris

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Adhi Commuter Properti sesuai akta dari Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., No. 10 tanggal 4 Maret 2021 tentang:

1. Memberhentikan dengan hormat nama-nama di bawah ini sebagai anggota Komisaris:

Nama/Name
Parwan Noegroho

2. Memengangkat nama-nama di bawah sebagai anggota Dewan Komisaris Perusahaan

Nama/Name
Amrozi Hamidi
Muhammad Isnaini

34. Events after the Reporting Period

Changes in the Composition of Commissioners

Based on Minutes of Annual General Meeting of Shareholders PT Adhi Commuter Properti in accordance with the deed made by Notary Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., No. 10 dated March 4, 2021 regarding:

1. Honorable discharge the names below as members of the Company's Board of Commissioners:

Posisi/Position
Komisaris/Commissioner

1. Appoint the names below as members of the Company's Board of Commissioner:

Posisi/Position
Komisaris Independen/ Independent Commissioner
Komisaris Independen/ Independent Commissioner

Surat Ketetapan Pajak

Tahun Pajak 2019

Pada Januari 2021, Perusahaan memperoleh sisa dari Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) PPN untuk tahun pajak 2019 sebesar Rp56.506.333.183 dengan nomor 00005/407/19/403/21. Perusahaan sudah menerima restitusi atas lebih bayar tersebut.

Tax Assessment Letter

Tax Year 2019

In January 2021, The Company has received the rest of Tax Overpayment Assessment Letter of VAT for fiscal year 2019 amounted to Rp56,506,333,183 with No.00005/407/19/403/21. The Company has been received the tax refund.

35. Informasi Keuangan Tambahan

Informasi keuangan Grup (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2020, 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.

36. Reklasifikasi Akun

Beberapa akun dalam laporan keuangankonsolidasian untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan konsolidasian pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

35. Supplementary Financial Position

The accompanying financial information of Group (parent), which comprises the statements of financial position as of December 31, 2020, 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.

36. Reclassification of Account

Certain accounts in the consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 have been reclassified to conform with the presentation of the consolidated financial statements as of and for the year ended December 31, 2020.

	2019			
	Sebelum		Setelah	
	Reklasifikasi/ <i>Before Reclassification</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Reklasifikasi/ <i>After Reclassification</i>	
<u>Laporan Posisi Keuangan</u>				<u>Statement of Financial Position</u>
<u>Aset</u>				<u>Asset</u>
Piutang Lain-lain-Lancar	95,745,335	(95,745,335)	--	Other Current Receivable
Piutang Lain-lain - Non Usaha	4,706,110,000	95,745,335	4,801,855,335	Other Receivables - Non Trade
Jumlah	4,801,855,335	--	4,801,855,335	Total
<u>Utang</u>				<u>Liabilities</u>
Utang Usaha	1,566,285,910,284	(807,451,795,105)	758,834,115,179	Account Payable
Beban Akrua	13,876,924,507	807,451,795,105	821,328,719,612	Accruals
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo				Current Maturities of
Dalam Satu Tahun	--	15,000,000,000	15,000,000,000	Bank Loans
Utang Bank Jangka Panjang	302,482,157,569	(15,000,000,000)	287,482,157,569	Long-term Maturities of Bank Loan
Jumlah	1,882,644,992,360	--	1,882,644,992,360	Total

**37. 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 30 Maret 2021.

**37. 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 March 30, 2021.

LAMPIRAN I

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
(INDUK)
LAPORAN POSISI KEUANGAN**
Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

ATTACHMENT I

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
(PARENT)
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS**
As of December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

	2020 Rp	2019*) Rp	
ASET			ASSETS
Aset Lancar			Current Assets
Kas dan Bank	43,248,748,700	297,167,255,864	Cash on Hand and in Banks
Piutang Usaha			Accounts Receivable
Pihak Berelasi	358,262,486	2,976,257,215	Related Parties
Pihak Ketiga	41,967,072,442	130,689,707,962	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka			Accrued Revenues
Pihak Berelasi	210,045,298,612	146,373,957,258	Related Parties
Pihak Ketiga	17,771,887,432	512,659,282,940	Third Parties
Persediaan	2,660,228,035,755	1,770,352,372,339	Inventories
Uang Muka	26,528,920,616	25,218,538,290	Advances
Biaya Dibayar Dimuka	4,218,101,415	1,621,295,803	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar Dimuka	73,685,152,515	88,986,326,990	Prepaid Taxes
Jumlah Aset Lancar	<u>3,078,051,479,973</u>	<u>2,976,044,994,661</u>	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar			Noncurrent Assets
Investasi pada Entitas Anak	86,991,233,935	87,000,000,000	Investments on Subsidiary
Piutang Lain-lain - Non Usaha			Other Receivables - Non Trade
Pihak Berelasi	19,824,033,098	6,824,423,768	Related Party
Pihak Ketiga	152,685,371	--	Third Parties
Persediaan	1,439,760,880,585	1,274,189,961,199	Inventories
Aset Tetap	3,065,457,434	3,488,442,568	Property and Equipment
Aset Sewa Guna - Bersih	1,508,870,032	--	Rights-Of-Use Assets - Net
Aset Lain-Lain	24,141,122,834	--	Other Assets
Total Aset Tidak Lancar	<u>1,575,444,283,289</u>	<u>1,371,502,827,535</u>	Total Noncurrent Assets
JUMLAH ASET	<u>4,653,495,763,262</u>	<u>4,347,547,822,196</u>	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS			LIABILITIES
Liabilitas Jangka Pendek			Current Liabilities
Utang Usaha			Accounts Payable
Pihak Berelasi	594,842,859,537	598,086,787,272	Related Parties
Pihak Ketiga	159,824,252,176	160,287,373,907	Third Parties
Beban Akrual	635,132,614,682	820,519,475,107	Accruals
Liabilitas Sewa	1,532,024,687	--	Lease Liabilities
Utang Pajak	4,820,044,031	10,198,260,739	Taxes Payable
Liabilitas Pajak Tangguhan	1,459,136,273	1,665,739,454	Deferred Tax Liabilities
Pendapatan Diterima di Muka	532,052,593,998	57,113,366,350	Unearned Revenues
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo			Current Maturities of
Dalam Satu Tahun	130,000,000,000	15,000,000,000	Bank Loans
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	327,371,984,449	199,002,129,059	Other Short Term Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>2,387,035,509,833</u>	<u>1,861,873,131,888</u>	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang			Noncurrent Liabilities
Utang Bank Jangka Panjang	311,822,544,533	287,482,157,569	Long-term Maturities of Bank Loan
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>311,822,544,533</u>	<u>287,482,157,569</u>	Total Non Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	<u>2,698,858,054,366</u>	<u>2,149,355,289,457</u>	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS			EQUITY
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan			Equity Atributable to Owners
Kepada Pemilik Entitas Induk			of the Parent Entity
Modal Saham - Nilai Nominal Rp 1.000.000 per-saham			Share Capital - Rp 1,000,000 par value per share
Modal dasar 8.000.000 saham pada 31 Desember 2020			Authorized Capital of 8,000,000 shares
dan 2019			as of December 31, 2020 and 2019
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebesar 2.000.000	2,000,000,000,000	2,000,000,000,000	Subscribed and Fully Paid Capital 2,000,000 shares
Saldo Laba			Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya	(73,301,058,130)	--	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya	27,938,767,026	198,192,532,739	Unappropriated
JUMLAH EKUITAS	<u>1,954,637,708,896</u>	<u>2,198,192,532,739</u>	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	<u>4,653,495,763,262</u>	<u>4,347,547,822,196</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

*) Reklasifikasi (Catatan 34)

*) Reclassification (Note 34)

LAMPIRAN II

ATTACHMENT II

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

	2020 Rp	2019 Rp	
PENDAPATAN USAHA	977,221,009,504	808,895,668,000	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(801,582,919,316)	(603,260,718,795)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR	175,638,090,188	205,634,949,205	GROSS PROFITS
BEBAN USAHA			OPERATING EXPENSES
Beban Umum dan Administrasi	(35,381,001,755)	(32,849,347,374)	General and Administrative Expenses
Beban Pajak Final	(14,016,367,642)	(8,147,746,681)	Final Tax Expenses
Pendapatan (Beban) Lain-lain - Bersih	15,431,740,330	(27,027,258,738)	Other Income (Expenses) - Net
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN	141,672,461,121	137,610,596,412	PROFIT BEFORE FINANCIAL CHARGES
Beban Keuangan	(7,159,022,200)	(1,842,665,193)	Financial Charges
LABA SEBELUM PAJAK	134,513,438,921	135,767,931,219	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN			INCOME TAX EXPENSE
Pajak Penghasilan Tangguhan	206,603,181	(1,665,739,454)	Deferred Income Tax
Pajak Penghasilan Kini	--	(447,592,000)	Current Income Tax
LABA TAHUN BERJALAN	134,720,042,102	133,654,599,765	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	--	--	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	134,720,042,102	133,654,599,765	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

LAMPIRAN III

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
(INDUK)**

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

ATTACHMENT III

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
(PARENT)**

STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

	Saldo Laba/Retained Earnings			Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
	Modal Saham/ Share Capital	Ditetapkan Penggunaanya/ Appropriated	Belum Ditetapkan Penggunaannya/ Unappropriated		
	Rp	Rp	Rp	Rp	
SALDO 1 JANUARI 2019	1,135,000,000,000	--	64,537,932,974	1,199,537,932,974	BALANCE AS OF JANUARY 1, 2019
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>
Saldo 31 Desember 2019	2,000,000,000,000	--	198,192,532,739	2,198,192,532,739	Balance as of December 31, 2019
SALDO 1 JANUARI 2020	2,000,000,000,000	--	198,192,532,739	2,198,192,532,739	BALANCE AS OF JANUARY 1, 2020
Dampak Penerapan PSAK Baru			(350,336,098,919)	(350,336,098,919)	<i>Impact of Implementation New PSAK</i>
SALDO DISESUAIKAN PADA 1 JANUARI 2020	2,000,000,000,000	--	(152,143,566,180)	1,847,856,433,820	ADJUSTED BALANCE AS OF JANUARY 1, 2020
Laba Tahun Berjalan	--	--	134,720,042,102	134,720,042,102	<i>Profit For The Year</i>
Dana Cadangan	--	27,938,767,026	(27,938,767,026)	--	<i>General Reserve</i>
Dividen	--	--	(27,938,767,026)	(27,938,767,026)	<i>Dividends</i>
SALDO 31 DESEMBER 2020	2,000,000,000,000	27,938,767,026	(73,301,058,130)	1,954,637,708,896	BALANCE AS OF DESEMBER 31, 2020

LAMPIRAN IV

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
(INDUK)**

LAPORAN ARUS KAS

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah)

	2020 Rp	2019 Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan Kas Dari Pelanggan	462,670,132,466	120,522,882,249
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(623,641,230,016)	(176,350,420,113)
Pembayaran Kepada Karyawan	(28,380,351,189)	(26,669,950,015)
Penerimaan Bunga	1,564,832,265	2,127,256,208
Pembayaran Beban Pinjaman	(38,789,431,031)	(1,842,918,898)
Pembayaran Pajak Penghasilan	(6,203,262,716)	(5,420,659,175)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(232,779,310,220)	(87,633,809,744)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan Aset Tetap	(1,109,743,585)	(3,488,442,568)
Investasi pada Operasi Bersama	(18,836,643,370)	(18,912,477,330)
Akuisisi Entitas Anak Baru, Setelah Dikurangi Kas yang Diperoleh	--	(86,517,357,394)
Pengadaan Tanah yang Belum Dikembangkan	(130,800,213,589)	(678,344,174,627)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(150,746,600,544)	(787,262,451,919)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan Utang Bank	166,997,886,964	297,719,157,569
Pembayaran Utang Bank	(27,470,500,000)	(237,000,000)
Penyertaan Modal	--	142,397,119,483
Pembayaran Dividen	(12,907,586,595)	--
Pembayaran Liabilitas Sewa	(2,445,059,859)	--
Penerimaan Pinjaman Pihak Berelasi	--	615,442,072,517
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	124,174,740,510	1,055,321,349,569
Kas dan Bank Operasi Bersama	5,432,663,090	2,650,574,717
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Bank	(253,918,507,164)	183,075,662,623
Kas dan Bank		
Awal Tahun	297,167,255,864	114,091,593,241
Kas dan Bank		
Akhir Tahun	43,248,748,700	297,167,255,864

ATTACHMENT IV

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI
(PARENT)**

STATEMENTS OF CASH FLOWS

For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah)

CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Cash Receipts from Customers
Payment to Suppliers and Third Parties
Payment to Employees
Interest Receipts
Payment for Finance Charges
Payment for Income Tax
Net Cash Used in Operating Activities
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Acquisition of Fixed Asset
Investment in Joint Operation
Acquisition of New Subsidiary, Net of Cash Acquired
Acquisition of Land Undeveloped
Net Cash Used in Investing Activities
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Proceed from Bank Loans
Payment for Bank Loans
Paid Up Capital
Dividend Payment
Payment for Lease Liabilities
Proceed from Related Parties
Net Cash Provided by Financing Activities
Cash on Hand and in Banks of Joint Operation
Net Increase (Decrease) of Cash on Hand and in Banks
Cash on Hand and in Banks
At Beginning of The Year
Cash on Hand and in Banks
At End of The Year