

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**

Laporan Keuangan  
Untuk Periode yang Dimulai Sejak  
Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian)  
Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018

***PT ADHI COMMUTER PROPERTI***

*Financial Statements  
For the Period Starting From  
March 9, 2018 (the Inception Date)  
Until December 31, 2018*

<b>Daftar Isi</b>	<b>Halaman/ <u>Page</u></b>	<b>Table of Contents</b>
<b>Surat Pernyataan Direksi</b>		<b><i>Directors' Statement Letter</i></b>
<b>Laporan Auditor Independen</b>		<b><i>Independent Auditor's Report</i></b>
<b>Laporan Keuangan Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian) Sampai dengan Tanggal 31 Desember 2018</b>		<b><i>Financial Statements For Period Starting From Maret 9, 2018 (the Inception Date) Until December 31, 2018</i></b>
Laporan Posisi Keuangan	1	<i>Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	2	<i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas	3	<i>Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas	4	<i>Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan	5	<i>Notes to the Financial Statements</i>



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK PERIODE 9 MARET 2018 (TANGGAL PENDIRIAN)  
SAMPAI DENGAN TANGGAL 31 DESEMBER 2018  
PT ADHI COMMUTER PROPERTI**

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

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

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1. Nama/Name  | : | <b>Amrozi Hamidi</b>   |
| Alamat Kantor/Office Address                                      | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur                                       |
| Alamat Domisili sesuai KTP / <i>Domicile as stated in ID Card</i> | : | Jl. Duta Mekar Asri O.4/40 RT 002 RW 015<br>Cilengsi Kabupaten Bogor                 |
| Nomor Telepon/Phone Number  | : | 0812-8600-218  |
| Jabatan/Title   | : | <b>Direktur Utama / <i>President Director</i></b>                                    |
|   |   |  |
| 2. Nama/Name  | : | <b>Mochamad Yusuf</b>  |
| Alamat Kantor/Office Address                                      | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur                                       |
| Alamat Domisili sesuai KTP / <i>Domicile as stated in ID Card</i> | : | Perum Taman Aster Blok A 2 / No.22<br>RT 013 RW 007 Telagaasih Cikarang Barat        |
| Nomor Telepon/Phone Number  | : | 0812-9404-0331   |
| Jabatan/Title   | : | <b>Direktur Keuangan, SDM dan Umum / <i>Director of Finance, HR, and General</i></b> |

Menyatakan bahwa :

*State that :*

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement letter has been made truthfully.*

Jakarta, 25 Maret 2019 / *Jakarta, March 25, 2019*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**

		
<b>AMROZI HAMIDI</b> Direktur Utama / <i>President Director</i>		<b>MOCHAMAD YUSUF</b> Direktur Keuangan, SDM dan Umum / <i>Director of Finance, HR and General</i>

**RSM**

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

**Nomor/Number : 00354/2.1030/AU.1/03/0572-1/1/III/2019**

## **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 PT Adhi Commuter Properti terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2018, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk periode yang dimulai sejak tanggal 9 Maret 2018 (tanggal pendirian) sampai dengan 31 Desember 2018, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

#### **Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan**

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

#### **Tanggung jawab auditor**

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

*We have audited the accompanying financial statements of PT Adhi Commuter Properti, which comprise the statement of financial position as of December 31, 2018, the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the period starting March 9, 2018 (inception date) until December 31, 2018, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.*

#### **Management's responsibility for the financial statements**

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

#### **Auditors' responsibility**

*Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit 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 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. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, 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 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 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 terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Adhi Commuter Properti tanggal 31 Desember 2018, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk periode yang dimulai sejak tanggal 9 Maret 2018 (tanggal pendirian) sampai dengan 31 Desember 2018, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

*An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the 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 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 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 financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Adhi Commuter Properti as of December 31, 2018, and its financial performance and cash flows for the for the period starting March 9, 2018 (inception date) until December 31, 2018, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

**Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan**



Nomor Izin Akuntan Publik: AP.0572/  
Public Accountant License Number: AP.0572

Jakarta, 25 Maret / March 25, 2019

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
Tanggal 31 Desember 2018  
(Dalam Rupiah Penuh)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**  
**STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**  
As of December 31, 2018  
(In Full of Rupiah)

	Catatan/ Notes	2018 Rp	
<b>ASET</b>			<b>ASSETS</b>
<b>Aset Lancar</b>			<b>Current Assets</b>
Kas dan Setara Kas	4, 24	114,091,593,241	Cash on Hand and Cash Equivalents
Piutang Usaha			Account Receivables
Pihak Berelasi	5 24	659,778,526	Related Parties
Pihak Ketiga	5	31,071,142,576	Third Parties
Pendapatan Akan Diterima			Accrued Income
Pihak Berelasi	6, 24	53,133,257,140	Related Parties
Pihak Ketiga	6	453,242,657,515	Third Parties
Piutang Lain-lain - Jangka Pendek	7	63,787,020	Other Receivables - Short Term
Persediaan	8	2,115,651,779	Inventories
Uang Muka	9, 24	11,663,419,939	Advances
Aset Real Estate	12	1,844,697,262,940	Real Estate Assets
Biaya Dibayar Dimuka	10	3,548,506,581	Prepaid Expenses
Pajak dibayar Dimuka	11.a	12,344,646,553	Prepaid Value Added Tax
Jumlah Aset Lancar		<u>2,526,631,703,810</u>	Total Current Assets
<b>Aset Tidak Lancar</b>			<b>Noncurrent Assets</b>
Piutang Lain-lain Jangka Panjang	7, 24	2,570,702,412	Other Long Term Receivables
Aset Lain-Lain		78,000,000	Other Assets
Total Aset Tidak Lancar		<u>2,648,702,412</u>	Total Noncurrent Assets
<b>JUMLAH ASET</b>		<u><b>2,529,280,406,222</b></u>	<b>TOTAL ASSETS</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>			<b>Current Liabilities</b>
Utang Usaha			Accounts Payables
Pihak Berelasi	13, 24	577,490,298,686	Related Parties
Pihak Ketiga	13	499,808,747,423	Third Parties
Utang Pajak	11.b	9,354,336,801	Taxes Payables
Beban Akrual	14	10,126,453,729	Accrued Expenses
Pendapatan Diterima di Muka	15	30,102,676,440	Unearned Revenues
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	16	90,699,152,169	Other Short Term Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>1,217,581,665,248</u>	Total Current Liabilities
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>			<b>Noncurrent Liabilities</b>
Utang Bank	17, 24	5,000,000,000	Bank Loans
Pinjaman dari Pihak Berelasi	18, 24	107,160,808,000	Loan from Related Party
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>112,160,808,000</u>	Total Non Current Liabilities
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<u><b>1,329,742,473,248</b></u>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>			<b>EQUITY</b>
Modal Saham			Capital Stock
Modal Dasar - 4.500.000 Saham			Authorized Capital - 4,500,000 Shares
Nilai nominal Rp1.000.000 per Saham			Rp1,000,000 par Value per Shares
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh - 1.135.000 saham	19	1,135,000,000,000	Subscribed and Paid Up Capital - 1,135,000 Shares
Saldo Laba		64,537,932,974	Retained Earnings
Jumlah Ekuitas		<u>1,199,537,932,974</u>	Total Equity
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<u><b>2,529,280,406,222</b></u>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these Financial Statements

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

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From March 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(In Full of Rupiah)

	Catatan/ Notes	2018 Rp	
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	20	438,677,172,510	<b>REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	21	<u>(326,739,561,261)</u>	<b>COST OF REVENUES</b>
<b>LABA KOTOR</b>		<u><b>111,937,611,249</b></u>	<b>GROSS PROFITS</b>
<b>BEBAN USAHA</b>			<b>OPERATING EXPENSES</b>
Beban Umum dan Administrasi	22	(11,878,171,084)	<i>General and Administrative Expenses</i>
Beban Pajak Final		(4,654,174,432)	<i>Final Tax Expenses</i>
Penghasilan (Beban) Lain-lain	23	<u>(30,278,252,568)</u>	<i>Other Income (Expenses)</i>
<b>Laba Sebelum Beban Keuangan</b>		<u><b>65,127,013,165</b></u>	<b>Profit Before Financial Charges</b>
Beban Keuangan		(104,714,191)	<i>Financial Charges</i>
<b>Laba Setelah Pajak</b>		<u><b>65,022,298,974</b></u>	<b>Profit After Tax</b>
<b>Beban Pajak Penghasilan</b>	11.c	<u>(484,366,000)</u>	<b>Income Tax Expense</b>
<b>Laba Periode Berjalan</b>		<u><u><b>64,537,932,974</b></u></u>	<b>Profit For The Period</b>
<b>Penghasilan Komprehensif Lain</b>		<u>---</u>	<b>Other Comprehensive Income</b>
<b>Jumlah Penghasilan Komprehensif Periode Berjalan</b>		<u><u><b>64,537,932,974</b></u></u>	<b>Total Comprehensive Income For The Period</b>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan secara keseluruhan

*The accompanying notes form an integral part of these Financial Statements*

**PT ADHI COMMUTER PROPETI  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPETI  
STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**  
For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	Modal Disetor/ Paid in Capital Rp	Saldo Laba/Retained Earnings		Jumlah Ekuitas/ Total Equity Rp	
			Ditetapkan Penggunaanya/ Appropriated Rp	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated Rp		
Modal Disetor	19	1,135,000,000,000	--	--	1,135,000,000,000	Paid-in Capital
Jumlah Penghasilan Komprehensif Periode Berjalan		--	--	64,537,932,974	64,537,932,974	Total Comprehensive Income For The Period
<b>Saldo pada 31 Desember 2018</b>		<b>1,135,000,000,000</b>	<b>--</b>	<b>64,537,932,974</b>	<b>1,199,537,932,974</b>	<b>Balance as of December 31, 2018</b>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari  
Laporan Keuangan secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these  
Financial Statements



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
LAPORAN ARUS KAS**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
STATEMENTS OF CASH FLOWS**

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Rupiah)

	<b>2018</b>	
	<b>Rp</b>	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan Kas Dari Pelanggan	958,888,130,492	<i>Cash Receipts from Customers</i>
Penerimaan Bunga	655,318,262	<i>Received from Interest</i>
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(1,048,689,960,514)	<i>Payment to Suppliers and Third Parties</i>
Pembayaran Kepada Karyawan	(8,482,708,856)	<i>Payment to Employees</i>
Pembayaran Pajak Penghasilan	(4,654,174,432)	<i>Payment for Income Tax</i>
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi</b>	<b>(102,283,395,048)</b>	<b>Net Cash Used in Operating Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>--</b>	<b>Net Cash Used in Investing Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Setoran Modal	104,214,180,289	<i>Paid Up Capital</i>
Penerimaan Pinjaman Bank	5,000,000,000	<i>Received from Bank Loans</i>
Penerimaan Pinjaman dari Pihak Berelasi	107,160,808,000	<i>Received Loan from Related Party</i>
<b>Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan</b>	<b>216,374,988,289</b>	<b>Net Cash Provided by Financing Activities</b>
<b>Kenaikan Bersih Kas dan Bank</b>	<b>114,091,593,241</b>	<b>Net Increase of Cash on Hand and in Banks</b>
<b>Kas dan Bank Pada Awal Periode</b>	<b>--</b>	<b>Cash on Hand and in Banks at Beginning of Period</b>
<b>Kas dan Bank Pada Akhir Periode</b>	<b>114,091,593,241</b>	<b>Cash on Hand and in Banks at End of Period</b>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these Financial Statements

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

**1. Umum**

**1. General**

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

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

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

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. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan**

**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, made before the notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia with Ministerial Decree No. AHU-0018477.AH.01.01.Tahun 2018 dated April 6, 2018.

On July 2, 2018, the Parent Entity of the Company, PT Adhi Karya (Persero) Tbk segregated the assets and liabilities of the Transit Oriented Development (TOD) and Hotels Department to the Company, through spin off by the deed No. 1 made before the notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

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

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 Timur Indonesia.

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

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

**2018**

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama  
Komisaris  
Komisaris  
Komisaris

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

**Boards of Commissioners**

President Commissioner  
Commissioner  
Commissioner  
Commissioner

**Direksi**

Direktur Utama  
Direktur Operasi  
Direktur Keuangan, SDM dan Umum

Amrozi Hamidi  
Indra Syahrizza  
Mochamad Yusuf

**Directors**

President Director  
Director of Operation  
Director of Finance, HR and General

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

Jumlah karyawan tetap Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah 85 orang karyawan (tidak diaudit).

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

As of December 31, 2018, the number of the Company had 85 employees (unaudited).

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

**2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi yang Penting**

**2. Significant Accounting Policies**

**2.a. Pernyataan Kepatuhan**

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

**2.a. Statement of Compliance**

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

**2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan**

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

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

The financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the statements of cash flows.

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

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

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan. Perusahaan menetapkan mata uang fungsional sendiri dan unsur-unsur dalam laporan keuangan dari setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

The presentation currency used in the preparation of the financial statements is Indonesian Rupiah which is the functional currency of the Company. The Company 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 Keuangan Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan**

Berikut adalah revisi, amandemen dan penyesuaian atas standar akuntansi keuangan (SAK) serta interpretasi atas SAK berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018, yaitu:

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

The following are revision, amendments and adjustments of standards and interpretation of standard issued by DSAK - IAI and effectively applied for the year starting on or after January 1, 2018, are as follows:

- PSAK 16 (Amandemen 2015): "Aset Tetap"
- PSAK 69: "Agrikultur"
- PSAK 2 (Amandemen 2016): "Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan"
- PSAK 46 (Amandemen 2016): "Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi"
- PSAK 13 (Amandemen 2017): "Properti Investasi tentang Pengalihan Properti Investasi"

- PSAK 16 (Amendment 2015): "Property, Plant and Equipment"
- PSAK 69: "Agriculture"
- PSAK 2 (Amendment 2016): "Statements of Cash Flows regarding Disclosure Initiative"
- PSAK 46 (Amendment 2016): "Income Tax regarding Deferred Tax Assets Recognition for Unrealised Loss".
- PSAK 13 (Amendment 2017): "Investment Property regarding Transfer of Investment Property"

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

- PSAK 53 (Amandemen 2017): "Pembayaran Berbasis Saham tentang Klasifikasi dan Pengukuran Transaksi Pembayaran Berbasis Saham"
- PSAK 15 (Penyesuaian 2017): "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"
- PSAK 67 (Penyesuaian 2017): "Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain"

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

Namun, penerapan PSAK 2 (Amandemen 2016) mensyaratkan Perusahaan menyediakan pengungkapan bagi pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan. Persyaratan tersebut telah diungkapkan di Catatan 27.

**2.d. 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 peggendalian bersama atas entitas pelapor;
  - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - iii. merupakan personel 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;

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

*For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)*

- *PSAK 53 (Amendment 2017): "Share-based Payment regarding Classification and Measurement of Share-based Payment Transaction"*
- *PSAK 15 (Improvement 2017): "Investment in Associates and Joint Ventures"*
- *PSAK 67 (Improvement 2017): "Disclosure of Interests in Other Entities"*

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

*However, the implementation of PSAK 2 (Amendment 2016) requires the Company to provide disclosures to users of financial statements to evaluate changes in liabilities arising from financing activities. These requirements have been disclosed in Note 27.*

**2.d. Transactions with Related Parties**

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

- a) A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:*
  - i. has control or joint control over the reporting entity;*
  - 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;*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

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

Entitas yang berelasi dengan pemerintah adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama, atau dipengaruhi oleh pemerintah. Pemerintah mengacu kepada pemerintah, instansi pemerintah dan badan yang serupa baik lokal, nasional maupun internasional.

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.

**2.e. Instrumen Keuangan  
Pengakuan dan Pengukuran Awal**

Perusahaan mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Perusahaan menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Perusahaan mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang

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

*For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)*

- iv. *One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;*
- v. *The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;*
- vi. *The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a);  
or*
- vii. *A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).*

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

*A government-related entity is an entity that is controlled, jointly controlled or significant influence by a government. Government refers to government, government agencies and similar bodies whether local, national or international.*

*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.*

**2.e. Financial Instrument  
Initial Recognition and Measurement**

*The The Company recognizes a financial assets or a financial liabilities in the consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the The Company measures all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

**Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan**

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

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

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

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

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

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

**Subsequent Measurement of Financial Assets**

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

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

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

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

- disebabkan oleh penurunan kualitas pinjaman; atau
- (c) Pinjaman yang diberikan dan piutang yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual.

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

Pada tahun 2018, Perusahaan mempunyai piutang usaha, piutang lain-lain dan pendapatan akan diterima yang diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

(iii) Investasi Dimiliki Hingga Jatuh Tempo (HTM)

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

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

(iv) Aset Keuangan Tersedia Untuk Dijual (AFS)

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

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

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

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

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

For the year 2018, the The Company has accounts receivable, , other receivables and accrued income which were classified as loans and receivables.

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

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

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

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

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018 (Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

Pada tahun 2018, Perusahaan tidak mempunyai aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai investasi saham diukur dengan metode biaya.

**Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan**

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

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

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

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

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018 (the Inception Date) Until December 31, 2018 (Expressed in Full of Rupiah)

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

For the year 2018, the The Company has no financial assets classified as stock investments are measured using the cost method.

**Subsequent Measurement of Financial Liabilities**

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

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

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

- (ii) Financial liabilities at amortized cost

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



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

**Penghentian Pengakuan Aset dan  
Liabilitas Keuangan**

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

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

**Penurunan Nilai Aset Keuangan**

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

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

*For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)*

***Derecognition of Financial Assets and  
Liabilities***

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

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

***Impairment of Financial Assets***

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

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

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

**Metode Suku Bunga Efektif**

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan

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

*For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)*

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

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

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

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

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

**The Effective Interest Method**

*The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or The Company of financial assets or financial liabilities) and of allocating the interest income or interest*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

**Reklasifikasi**

Perusahaan tidak mereklasifikasi derivatif yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi selama derivatif tersebut dimiliki atau diterbitkan dan tidak mereklasifikasi setiap instrumen keuangan dari diukur melalui laba rugi jika pada pengakuan awal instrumen keuangan tersebut ditetapkan oleh Perusahaan sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Perusahaan 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. Perusahaan tidak mereklasifikasi setiap instrumen keuangan ke diukur pada nilai wajar melalui laba rugi setelah pengakuan awal.

Jika, karena perubahan intensi atau kemampuan Perusahaan, 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

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

*For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)*

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

**Reclassification**

*The Company shall not reclassify a derivative out of the fair value through profit or loss category while it is held or issued and not reclassify any financial instrument out of the fair value through profit or loss category if upon initial recognition it was designated by The Company as at fair value through profit or loss. The Company may reclassify that financial asset out of the fair value through profit or loss category if a financial asset is no longer held for the purpose of selling or repurchasing it in the near term. The Company 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 Company's intention or ability, it is no longer appropriate to classify an investment as held to maturity, it shall be reclassified as available for sale and remeasured at fair value. Whenever sales or reclassification of more than an insignificant amount of held-to-maturity investments, any remaining held-to-maturity investments shall be reclassified as available for sale, other than sales or reclassification that are so close to maturity or the financial asset's call date, occur after all the financial asset's original principal has been collected substantially through scheduled payments or prepayments,*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

tempo atau tanggal pembelian kembali, terjadi setelah seluruh jumlah pokok telah diperoleh secara substansial sesuai jadwal pembayaran atau telah diperoleh pelunasan dipercepat; atau terkait dengan kejadian tertentu yang berada di luar kendali, tidak berulang, dan tidak dapat diantisipasi secara wajar.

**Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan, jika dan hanya jika, Perusahaan 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 pengakuan 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, Perusahaan sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Perusahaan menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

or are attributable to an isolated event that is beyond control, non-recurring, and could not have been reasonably anticipated.

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

A financial asset and financial liability shall be offset when and only when, the The Company 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 The Company uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the The Company uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

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

**2.f. Kas dan Setara Kas**

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

**2.g. Biaya Dibayar Dimuka**

Biaya dibayar dimuka terdiri dari biaya usaha, biaya produksi, biaya pengadaan, biaya pengelolaan, biaya distribusi, biaya sewa, dan asuransi.

Untuk biaya usaha, biaya produksi, biaya pengadaan, biaya distribusi, akan dibebankan secara proporsional dengan pendapatan yang diakui pada setiap periode.

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

**2.h. Persediaan**

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

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

**2.i. 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

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognized by the The Company at the end of the reporting period during which the change occurred.

**2.f. Cash and Cash Equivalents**

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

**2.g. Prepaid Expenses**

Prepaid expenses consist of operating expenses, production costs, procurement costs, management fees, distribution fees, rental fees, and insurance.

For operational costs, production costs, procurement costs, distribution costs, will be charged in proportion to the revenue recognized in each period.

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

**2.h. Inventories**

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.

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

**2.i. 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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah.

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

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

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

**2.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.

Perusahaan 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;

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

*For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)*

*building units are comprised of actual construction costs.*

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

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

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

**2.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 Company 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;*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

**2.k. Pengakuan Pendapatan dan Beban**  
**Penjualan Unit Bangunan**

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

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

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

*For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)*

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

**2.k. Revenues and Expenses Recognition**  
**Sales of Building Units**

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

**2.1. Pajak Penghasilan**

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

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

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

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

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

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

**2.1. Income Taxes**

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

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

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

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

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

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



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

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

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

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

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

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

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

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

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

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

- a) The Company has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and
- b) The deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either:
  - 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.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

**3. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan  
Pertimbangan Akuntansi Penting**

Perusahaan membuat estimasi dan asumsi mengenai masa depan. Estimasi dan pertimbangan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan terus dievaluasi berdasarkan pengalaman historis dan faktor lainnya, termasuk ekspektasi dari peristiwa masa depan yang diyakini wajar. Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik manajemen atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang timbul mungkin berbeda dengan jumlah yang diestimasi semula. Asumsi dan pertimbangan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset diungkapkan di bawah ini.

Penyisihan Penurunan Nilai Piutang

Secara umum, manajemen menganalisis kecukupan penyisihan piutang berdasarkan beberapa hal, yaitu antara lain menganalisis historis piutang tak tertagih, konsentrasi piutang masing-masing pelanggan, kelayakan kredit yang diberikan dan perubahan jangka waktu pelunasan. Analisis tersebut dilakukan secara individual terhadap jumlah piutang yang signifikan, sedangkan kelompok piutang yang tidak signifikan dilakukan atas dasar kolektif. Pada tanggal pelaporan, jumlah tercatat piutang telah mencerminkan nilai wajarnya dan nilai tercatat tersebut dapat berubah secara material pada periode pelaporan berikutnya, namun perubahan itu bukan berasal dari asumsi maupun estimasi yang dibuat pada tanggal pelaporan ini (Catatan 5 dan 6).

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

The Company makes estimates and assumptions concerning the future. Estimates and considerations used in the preparation of financial statements continue to be evaluated based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed reasonable. Although these estimates are based on management's best knowledge of current events and actions, actual results may differ from those estimates. Assumptions and considerations have a significant effect on the carrying amount of assets and liabilities disclosed in below.

Allowance for Impairment of Receivable

In general, the management analyzes the adequacy of the allowance for impairment of receivable based on several data, which include analyzing historical bad debts, the concentration of each customer's accounts receivable, credit worthiness and changes in a given period of repayment. The analysis is carried out individually on a significant amount of receivable, while the insignificant group of accounts receivable is carried on the collective basis. At the reporting date, the carrying amount of accounts receivable has been reflected at fair value and the carrying value may change materially in the subsequent reporting period, but the change, however, will not be attributable to the assumptions and estimates made as of this reporting date (Notes 5 and 6).

**4. Kas dan Setara Kas**

**4. Cash and Cash Equivalent**

	<u>2018</u> <u>Rp</u>
Kas/Cash On Hand	2,554,741,055
Bank/Cash in Banks	
Pihak Berelasi/Related Parties	
Rupiah	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	101,337,579,540
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	168,389,053
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	128,633,887
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	32,697,989
Sub Jumlah/Sub Total	<u>101,667,300,469</u>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

	<b>2018</b>
	<b>Rp</b>
Pihak Ketiga/ <i>Third Parties</i>	
Rupiah	
PT Bank Central Asia Tbk	3,800,633,394
PT Bank Muamalat	703,485,117
PT Bank CIMB Niaga Tbk	364,849,515
Lainnya (Masing-Masing Dibawah Rp1 Juta)/ <i>Others (Each Below Rp1 Million)</i>	583,691
Sub Jumlah/ <i>Sub Total</i>	<u>4,869,551,717</u>
Jumlah/ <i>Total</i>	<u>106,536,852,186</u>
Deposito Berjangka/ <i>Time Deposit</i>	
Pihak Ketiga/ <i>Third Parties</i>	
PT Bank Mega Syariah	5,000,000,000
<b>Jumlah/<i>Total</i></b>	<b><u>114,091,593,241</u></b>
Tingkal suku bunga deposito berjangka per Tahun (%) <i>Interest Rate of Time Deposit per Annum (%)</i>	8.75%
Jangka Waktu/ <i>Maturity Period</i>	1 Bulan/ <i>Months</i>

**5. Piutang Usaha**

Piutang berdasarkan pelanggan sebagai berikut:

**5. Account Receivable**

*Accounts Receivable by customers are as follow:*

	<b>2018</b>
	<b>Rp</b>
Pihak Berelasi/ <i>Related Parties</i>	
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	154,581,340
PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)	153,104,559
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	139,711,915
PT Adhi Persada Properti	60,455,562
PT Jasa Marga (Persero) Tbk	11,125,000
PT Pertamina (Persero)	10,024,000
PT Pelabuhan Indonesia I (Persero)	4,019,000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	3,300,000
PT Superintending Company of Indonesia (Persero)	1,235,340
Lainnya (Masing-Masing Dibawah Rp1 Juta)/ <i>Others (Each Below Rp1 Million)</i>	122,221,810
Sub Jumlah/ <i>Sub Total</i>	<u>659,778,526</u>
Pihak Ketiga/ <i>Third Parties</i>	
PT Jaya Nurimba	3,565,497,020
Perorangan (masing-masing < Rp1 Miliar)/ <i>Individuals (Each Below Rp1 Billion)</i>	19,101,027,561
Lainnya (Masing-masing Dibawah Rp1 Miliar)/ <i>Others (Each Below Rp1 Billion)</i>	879,885,571
Sub Jumlah/ <i>Sub Total</i>	<u>23,546,410,152</u>
Operasi Bersama/ <i>Joint Operation</i>	
JO ACP - UJP (Gateway Park)	7,392,828,539
JO ACP - UJP (Urban Signature)	131,903,885
Sub Jumlah/ <i>Sub Total</i>	<u>7,524,732,424</u>
<b>Jumlah/<i>Total</i></b>	<b><u>31,730,921,102</u></b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

**6. Pendapatan Akan Diterima**

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

Rincian pendapatan akan diterima per pelanggan adalah sebagai berikut :

Pihak Berelasi/*Related Parties*  
PT Adhi Persada Properti

Pihak Ketiga/*Third Parties*  
Perorangan/*Individuals*  
Badan Usaha/*Bussines Entity*

Sub Jumlah/*Sub Total*

Operasi Bersama/*Joint Operation*)  
JO ACP - UJP (Gateway Park)  
JO ACP - UJP (Urban Signature)

Sub Jumlah/*Sub Total*

**Jumlah/*Total***

**6. Accrued Income**

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

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

**2018**  
**Rp**

53,133,257,140

248,317,997,257

9,490,979,556

257,808,976,813

171,866,703,761

23,566,976,941

195,433,680,702

**506,375,914,655**

**7. Piutang lain-lain**

Piutang lain-lain jangka pendek merupakan piutang lain-lain operasional diluar usaha pokok perusahaan yang belum ditagihkan per 31 Desember 2018 sebesar Rp63.787.020.

Piutang lain-lain jangka panjang merupakan piutang lain-lain kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk atas sewa lahan LRT dan pendapatan hotel per 31 Desember 2018 sebesar Rp2.570.702.412.

**7. Other Receivables**

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

*Other long-term receivable represent other receivable to PT Adhi Karya (Persero) Tbk for LRT land rent and hotel revenue as of December 31, 2018 amounted to Rp2,570,702,412.*

**8. Persediaan**

Persediaan Bahan Pembantu  
Persediaan Bahan Pokok  
Persediaan Suku Cadang

**Jumlah**

**2018**  
**Rp**

1,265,534,267

795,165,535

54,951,977

**2,115,651,779**

**8. Inventories**

*Inventory Supplies*  
*Material Inventory*  
*Spare Parts Inventory*

**Total**

Persediaan hotel merupakan persediaan untuk operasional Hotel GranDhika yang berlokasi di Jakarta, Medan, dan Semarang.

*Hotel supplies are supplies for the operations of the GranDhika Hotel located in Jakarta, Medan and Semarang.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
 (Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
 (the Inception Date) Until December 31, 2018  
 (Expressed in Full of Rupiah)

**9. Uang Muka**

Merupakan uang muka kontrak kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp11.663.419.939.

**9. Advances**

Represent contract advances to PT Adhi Karya (Persero) Tbk as of December 31, 2018 amounted to Rp11,633,419,939.

**10. Biaya Dibayar Dimuka**

**10. Prepaid Expenses**

	<u>2018</u> <u>Rp</u>	
Konsultan	867,275,206	Consultant
Grand Opening	822,167,592	Grand Opening
Pemeliharaan	566,093,859	Maintenance
Asuransi	474,765,985	Insurance
Sewa	42,916,672	Rent
Lain-lain	<u>775,287,267</u>	Others
<b>Jumlah</b>	<b><u>3,548,506,581</u></b>	<b>Total</b>

Biaya dibayar di muka merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan kegiatan usaha Perusahaan seperti biaya grand opening, biaya asuransi, biaya pemeliharaan, biaya sewa dan biaya usaha lainnya.

Prepaid expense represent costs incurred in connection with the Company's business activities such as grand opening costs, insurance, maintenance, rent and other operating costs.

**11. Perpajakan**

**11. Taxation**

**a. Pajak Dibayar Dimuka**

Pajak Dibayar Dimuka merupakan Pajak Pertambahan Nilai pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp12.344.646.553.

**a. Prepaid Tax**

Prepaid Tax represent Value Added Tax as of December 31, 2018 amounted to Rp12,344,646,553.

**b. Utang Pajak**

**b. Tax Payables**

	<u>2018</u> <u>Rp</u>	
Pajak Penghasilan		Income Taxes
Pasal 4 (2)	7,085,324,745	Article 4 (2)
Pasal 21	1,025,585,216	Article 21
Pasal 23	759,060,840	Article 23
Pasal 29	484,366,000	Article 29
<b>Jumlah</b>	<b><u>9,354,336,801</u></b>	<b>Total</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

**c. Pajak Kini**

**c. Current Tax**

	<b>2018</b>	
	<b>Rp</b>	
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan		<i>Profit Before Tax per Statement</i>
Laba Rugi dan Penghasilan		<i>of profit or loss and other</i>
Komprehensif Lain	65,022,298,974	<i>Comprehensive Income</i>
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan		<i>Portion of Profit Subject to</i>
Pajak Penghasilan Final	(62,850,889,212)	<i>Final Income Tax</i>
	<u>2,171,409,762</u>	
Perbedaan Tetap		<i>Permanent Differences</i>
<i>Corporate Social Responsibility (CSR)</i>	43,087,134	<i>Corporate Social Responsibility (CSR)</i>
Pendapatan Lain-lain yang telah		<i>Other Income already</i>
dikenakan pajak final	(280,483,261)	<i>subjected to final tax</i>
Lain-lain	3,451,808	<i>Others</i>
	<u>(233,944,319)</u>	<i>Total</i>
Laba Kena Pajak (Pembulatan)	<u>1,937,465,000</u>	<i>Taxable Income (Rounded)</i>
Beban Pajak Penghasilan	<u>484,366,000</u>	<i>Income Tax Expenses</i>
Pajak Dibayar Dimuka:		<i>Prepaid Taxes:</i>
Pasal 22	--	<i>Article 22</i>
Pasal 25	--	<i>Article 25</i>
<b>Kurang Bayar Pajak Penghasilan Badan</b>	<b><u>484,366,000</u></b>	<b><i>Under Payment Corporate Income Tax</i></b>

**12. Aset Real Estate**

**12. Real Estate Assets**

	<b>2018</b>	
	<b>Rp</b>	
<b>Tanah Belum Dikembangkan</b>		<b><i>Undeveloped Land</i></b>
Cibubur Citeureup	110,946,348,362	<i>Cibubur dan Citeureup</i>
Sentul Km 29	35,092,000,000	<i>Sentul Km 29</i>
Ciracas PPD	30,091,666,667	<i>Ciracas PPD</i>
Cisauk Point	26,226,018,769	<i>Cisauk Point</i>
Sentul Km 33	10,055,122,223	<i>Sentul Km 33</i>
RNI Pancoran	5,562,420,250	<i>RNI Pancoran</i>
Danau Bogor Raya	183,282,500	<i>Danau Bogor Raya</i>
Tanjung Pinang	150,000,000	<i>Tanjung Pinang</i>
Cirebon	88,000,000	<i>Cirebon</i>
Magelang	45,000,000	<i>Magelang</i>
Sub Jumlah	<u>218,439,858,771</u>	<i>Sub Total</i>
<b>Tanah Sedang Dikembangkan</b>		<b><i>Land Under Development</i></b>
MTH 27 <i>Office Suite</i>	362,113,878,578	<i>MTH 27 Office Suite</i>
Royal Sentul Park	273,487,574,091	<i>Royal Sentul Park</i>
Oase Park	44,375,092,479	<i>Oase Park</i>
Tebet Green	38,043,797,899	<i>Tebet Green</i>
Eastern Green	27,653,229,354	<i>Eastern Green</i>
Cikunir	8,914,912,038	<i>Cikunir</i>
Gateway Park (JO ACP - UJP)	213,350,095,281	<i>Gateway Park (JO ACP - UJP)</i>
Urban Signature (JO ACP - UJP)	169,599,434,391	<i>Urban Signature (JO ACP - UJP)</i>
Green Avenue (JO ACP - APP)	49,249,525,735	<i>Green Avenue (JO ACP - APP)</i>
Sub Jumlah	<u>1,186,787,539,846</u>	<i>Sub Total</i>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

	<b>2018</b>	
	<b>Rp</b>	
<b>Bangunan Dalam Proses</b>		<b>Work in Process Building</b>
Royal Sentul Park	243,324,168,575	Royal Sentul Park
Eastern Green	122,562,435,087	Eastern Green
Gateway Park (JO ACP - UJP)	70,827,505,760	Gateway Park (JO ACP - UJP)
Urban Signature (JO ACP - UJP)	2,755,754,901	Urban Signature (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	<u>439,469,864,323</u>	Sub Total
<b>Jumlah</b>	<b><u>1,844,697,262,940</u></b>	<b>Total</b>

Pada tanggal 31 Desember 2018, tanah belum dikembangkan berlokasi di Cibubur-Citeureup, Bekasi, Sentul, Ciracas, Cikunir, Cisauk, Bogor, Cawang-Jakarta, Cirebon, dan Cipayung. Adapun proses perizinan dari tanah tersebut adalah masih dalam proses pembebasan lahan.

As of December 31, 2018, undeveloped land located in Cibubur-Citeureup, Bekasi, Sentul, Ciracas, Cikunir, Cisauk, Bogor, Cawang-Jakarta, Cirebon, and Cipayung. The licensing process of the land is still in the process of land acquisition.

Pada tanggal 31 Desember 2018, aset real estat telah terjual namun belum memenuhi syarat untuk diakui sebagai pendapatan dengan nilai sebesar Rp29.214.240.808 (Catatan 15).

As of December 31, 2018, real estate assets have been sold but not yet qualified to be recognized as revenue amounted to Rp29,214,240,808 (Note 15).

**13. Utang Usaha**

**13. Trade Payable**

	<b>2018</b>
	<b>Rp</b>
<b>Pihak Berelasi/Related Parties</b>	
PT Adhi Persada Gedung	277,245,521,246
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	289,332,794,032
PT Adhi Persada Properti	7,870,173,171
PT Adhi Persada Beton	3,041,810,237
PT Telekomunikasi Indonesia (Persero) Tbk	50,353,713
Sub Jumlah/Sub Total	<u>577,490,298,686</u>
<b>Pihak Ketiga/Third Parties</b>	
Ketut Masagung dan Ridwan Pribadi	50,327,622,449
Abdul Kadir Alatas	16,215,012,500
PT Gamma Beta Alpha Consultant	2,156,622,000
PT Karya Andalas Prima	1,842,841,347
PT Builders Shop	1,783,343,508
PT Indopile	1,783,100,000
PT Primaco Indonesia	1,298,925,100
MEP Ruko Kawasan Royal Sentul Park	1,250,140,842
PT Andhika Prima Sinergi	1,142,185,471
PT Adhikara Jaya Bersama	1,092,569,833
PT Ceramic Sales Indonesia	1,048,832,730
PT Adiguna Metalindo	1,007,414,116
Lainnya (Masing-masing Dibawah Rp1 Miliar)/Others (Each Below Rp1 Billion)	418,860,137,527
Sub Jumlah/Sub Total	<u>499,808,747,423</u>
<b>Jumlah/Total</b>	<b><u>1,077,299,046,109</u></b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

**14. Beban Akrua**

**14. Accrued Expenses**

	<b>2018</b>	
	<b>Rp</b>	
Biaya Operasional Hotel	5,009,939,337	<i>Hotel Operating Costs</i>
Biaya Pekerjaan Proyek	2,039,411,544	<i>Project Work Costs</i>
<i>Reserve and Replacement</i>	1,440,286,693	<i>Reserve and Replacement</i>
Insentif	1,500,000,000	<i>Incentive</i>
Lainnya	136,816,155	<i>Others</i>
<b>Jumlah</b>	<b>10,126,453,729</b>	<b>Total</b>

**15. Pendapatan Diterima Dimuka**

**15. Unearned Revenues**

	<b>2018</b>	
	<b>Rp</b>	
Properti		<i>Property</i>
Royal Sentul Park	7,903,767,534	<i>Royal Sentul Park</i>
Cisauk Point	1,936,000,000	<i>Cisauk Point</i>
Eastern Green Lot 1	876,418,624	<i>Eastern Green Lot 1</i>
Oase Park	663,000,000	<i>Oase Park</i>
Sub Jumlah	11,379,186,158	<i>Sub Total</i>
Operasi Bersama		<i>Joint Operation</i>
JO ACP - UJP (Urban Signature)	16,002,483,223	<i>JO ACP - UJP (Urban Signature)</i>
JO ACP - UJP (Gateway Park)	1,463,521,230	<i>JO ACP - UJP (Gateway Park)</i>
JO ACP - APP (Green Avenue)	369,050,197	<i>JO ACP - APP (Green Avenue)</i>
Sub Jumlah	17,835,054,650	<i>Sub Total</i>
Hotel		<i>Hotel</i>
Hotel GrandDhika Jakarta	549,494,093	<i>Hotel GrandDhika Jakarta</i>
Hotel GrandDhika Medan	53,542,231	<i>Hotel GrandDhika Medan</i>
Hotel GrandDhika Semarang	285,399,308	<i>Hotel GrandDhika Semarang</i>
Sub Jumlah	888,435,632	<i>Sub Total</i>
<b>Jumlah</b>	<b>30,102,676,440</b>	<b>Total</b>

**16. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya**

**16. Other Short Term Liabilities**

	<b>2018</b>	
	<b>Rp</b>	
Pihak Berelasi		<i>Related Parties</i>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk		<i>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk</i>
<i>Supply Chain Financing (SCF)</i>	90,578,367,169	<i>Supply Chain Financing (SCF)</i>
Pihak Ketiga		<i>Third Parties</i>
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	120,785,000	<i>Koperasi Adhi Jasa Sejahtera</i>
<b>Jumlah</b>	<b>90,699,152,169</b>	<b>Total</b>



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

**17. Utang Bank**

**17. Bank Loan**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

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 (dua) tahun terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2018 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

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

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

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

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp5.000.000.000.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

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

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

The credit facilities are guaranteed by:

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

The amount of disbursement up to December 31, 2018 is Rp5,000,000,000.

**18. Pinjaman dari Pihak Berelasi**

**18. Loan from Related Party**

**PT Adhi Karya (Persero) Tbk**

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

**PT Adhi Karya (Persero) Tbk**

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

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

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp107.160.808.000.

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

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

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

The amount of disbursement up to December 31, 2018 is Rp107,160,808,000.

**19. Modal Saham**

Berdasarkan Akta Notaris Nomor 103 tanggal 9 Maret 2018, Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., modal dasar Perusahaan berjumlah Rp4.000.000.000 terbagi atas 4.000 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor sejumlah 1.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.000.000.000.

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

**19. Share Capital**

Based on the Deed No. 103 dated March 9, 2018 of Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., capital stock of company amounted to Rp4,000,000,000 divided into 4,000 shares, respectively Rp1,000,000 share of nominal value. Of the authorized capital, 1,000 shares have been issued and paid-up with a nominal value of Rp1,000,000,000.

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

<b>2018</b>			
<b>Nama Pemegang Saham/ Name of Stockholders</b>	<b>Jumlah Saham/ Total Shares</b>	<b>Kepemilikan/ Ownership</b>	<b>Jumlah Modal disetor/ Total Paid - Up Capital</b>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1,134,990	99.999%	1,134,990,000,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	10	0.001%	10,000,000
<b>Jumlah/Total</b>	<b>1,135,000</b>	<b>100%</b>	<b>1,135,000,000,000</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

**20. Pendapatan**

**20. Revenues**

	<b>9 Maret - 31 Desember 2018/ March 9 - December 31, 2018</b>	
	<b>Rp</b>	
Properti		<i>Property</i>
Eastern Green Lot 1	103,310,472,385	<i>Eastern Green Lot 1</i>
Royal Sentul Park	75,917,852,764	<i>Royal Sentul Park</i>
Cikunir	1,308,565,500	<i>Cikunir</i>
Sub Jumlah	<u>180,536,890,649</u>	<i>Sub Total</i>
Operasi Bersama		<i>Joint Operation</i>
Gateway Park (JO ACP - UJP)	146,074,402,530	<i>Gateway Park (JO ACP - UJP)</i>
Urban Signature (JO ACP - UJP)	46,803,433,460	<i>Urban Signature (JO ACP - UJP)</i>
Sub Jumlah	<u>192,877,835,990</u>	<i>Sub Total</i>
Hotel		<i>Hotel</i>
Hotel GrandDhika Jakarta	39,824,253,826	<i>Hotel GrandDhika Jakarta</i>
Hotel GrandDhika Medan	12,945,206,137	<i>Hotel GrandDhika Medan</i>
Hotel GrandDhika Semarang	12,492,985,908	<i>Hotel GrandDhika Semarang</i>
Sub Jumlah	<u>65,262,445,871</u>	<i>Sub Total</i>
<b>Jumlah</b>	<b><u><u>438,677,172,510</u></u></b>	<b><i>Total</i></b>

**21. Beban Pokok Pendapatan**

**21. Cost of Revenue**

	<b>9 Maret - 31 Desember 2018/ March 9 - December 31, 2018</b>	
	<b>Rp</b>	
Properti		<i>Property</i>
Eastern Green Lot 1	71,847,807,830	<i>Eastern Green Lot 1</i>
Royal Sentul Park	58,524,461,386	<i>Royal Sentul Park</i>
Cikunir	826,947,762	<i>Cikunir</i>
Sub Jumlah	<u>131,199,216,978</u>	<i>Sub Total</i>
Operasi Bersama		<i>Joint Operation</i>
Gateway Park (JO ACP - UJP)	111,828,137,121	<i>Gateway Park (JO ACP - UJP)</i>
Urban Signature (JO ACP - UJP)	34,923,887,668	<i>Urban Signature (JO ACP - UJP)</i>
Sub Jumlah	<u>146,752,024,789</u>	<i>Sub Total</i>
Hotel		<i>Hotel</i>
Hotel GrandDhika Jakarta	27,237,518,655	<i>Hotel GrandDhika Jakarta</i>
Hotel GrandDhika Semarang	10,993,652,944	<i>Hotel GrandDhika Semarang</i>
Hotel GrandDhika Medan	10,557,147,895	<i>Hotel GrandDhika Medan</i>
Sub Jumlah	<u>48,788,319,494</u>	<i>Sub Total</i>
<b>Jumlah</b>	<b><u><u>326,739,561,261</u></u></b>	<b><i>Total</i></b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

**22. Beban Umum dan Administrasi**

**22. General and Administrative Expense**

	9 Maret - 31 Desember 2018/ March 9 - December 31, 2018	
	Rp	
Pegawai	8,482,708,856	Employees
Kantor	1,365,156,604	Office
Sewa Kendaraan	916,972,956	Rent Vehicle
Pemeliharaan	577,954,149	Maintanances
Jasa Profesional	162,020,500	Profesional Fees
Perizinan	63,780,000	License
Pelatihan	56,342,777	Training
Lainnya (Dibawah Rp100 Juta)	253,235,242	Others (Each Below Rp100 Million)
<b>Jumlah</b>	<b>11,878,171,084</b>	<b>Total</b>

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

**23. Other Income (Expenses)**

	9 Maret - 31 Desember 2018/ March 9 - December 31, 2018	
	Rp	
Pendapatan Sewa Lahan	2,695,712,936	Land Rent Income
Pendapatan Bunga	487,218,421	Interest Income
Corporate Social Responsibility	(69,087,134)	Corporate Social Responsibility
Beban Lainnya	(33,392,096,791)	Other Expenses
<b>Jumlah</b>	<b>(30,278,252,568)</b>	<b>Total</b>

Beban lainnya merupakan pembebanan biaya terhadap pembagian laba (rugi) antara Perusahaan dengan PT Adhi Persada Properti dengan porsi 60 : 40 untuk Kawasan Eastern Green Lot 1 dan Perusahaan dengan PT Ketut Masagung Corporation untuk Kawasan Royal Sentul Park dengan porsi 65 : 35. Perusahaan mencatat porsi tersebut sebagai beban lainnya dan diklasifikasikan ke dalam akun pendapatan (beban) lain-lain.

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

**24. Sifat dan Transaksi Pihak Berelasi**

**24. Nature and Related Parties Transaction**

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

Pihak Berelasi/Related Parties	Sifat Pihak Berelasi/Nature of Relationship	Transaksi/Transaction
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	Entitas Induk/Parent Entity	Piutang Lain-lain Jangka Panjang, Uang Muka, Utang Usaha dan Liabilitas Jangka Panjang Lainnya/Other Long Term Receivables Advances, Account Payables and Other Long Term Liabilities
PT Adhi Persada Properti	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Piutang Usaha, Pendapatan Akan Diterima, Aset Lain-lain dan Utang Usaha/Account Receivables, Accrued Income, Other Assets and Account Payables
PT Adhi Persada Gedung	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Utang Usaha/Account Payables
PT Adhi Persada Beton	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Utang Usaha/Account Payables
PT Jasa Marga (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Piutang Usaha/Account Receivables
PT Pertamina (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Piutang Usaha/Account Receivables
PT Pelabuhan Indonesia I (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Piutang Usaha/Account Receivables
PT Superintending Company of Indonesia	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Piutang Usaha/Account Receivables
PT Telekomunikasi Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Utang Usaha/Account Payables
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Bank dan Piutang Usaha/Cash on Hand and in Banks and Account Receivables
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Bank/Cash on Hand and in Banks
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 dan Utang Bank/Cash on Hand and in Banks and Bank Loan

Rincian item yang terkait dengan transaksi pihak-pihak yang berelasi

*Detail of items associated with related parties transaction:*

	2018 Rp	2018 %	
Kas dan Bank	101,667,300,469	4.02%	Cash on Hand and in Banks
Piutang Usaha	659,778,526	0.03%	Accounts Receivable
Pendapatan Akan Diterima	53,133,257,140	2.10%	Accrued Income
Uang Muka	11,663,419,939	0.46%	Advances
Piutang Lain-Lain Jangka Panjang	2,570,702,412	0.10%	Other Long-Term Receivables
Aset Lain-lain	78,000,000	0.00%	Other Assets
Utang Usaha	577,490,298,686	43.43%	Accounts Payable
Utang Bank	5,000,000,000	0.38%	Bank Loans
Liabilitas Jangka Panjang Lainnya	107,160,808,000	8.06%	Other Long-Term Liabilities

Manajemen Kunci

Jumlah Honor dan remunerasi yang diterima Dewan Komisaris dan Direksi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp840.021.791.

Key Management

*Total honorarium and remuneration received by the Board of Commissioners and Directors for the period ended on December 31, 2018 amounted to Rp840,021,791.*

**25. Perjanjian Operasi Bersama**

**25. Joint Operation Agreement**

**a. Proyek Gateway Park**

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk melakukan perjanjian kerjasama operasi bersama dengan PT Nusawijaya Propertindo untuk pembangunan Proyek Gateway Park. Selanjutnya berdasarkan addendum pada akta No. 2 tanggal 7 Juni 2017 yang

**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,*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., mengenai penunjukan PT Urban Jakarta Propertindo 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 untuk pembangunan Proyek Urban Signature. Selanjutnya dalam akta No. 23 tanggal 30 Juli 2018 menunjuk PT Adhi Commuter Properti sebagai pengganti PT Adhi Karya (Persero) Tbk dalam perjanjian kerjasama tersebut.

**c. Proyek Green Avenue**

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

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., regarding appointment of PT Urban Jakarta Propertindo 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 for development of Urban Signature Project. Furthermore, based on notarial deed addendum No. 23 dated July 30, 2018, made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., regarding appointment of PT Adhi Commuter Properti as substitute of PT Adhi Karya (Persero) Tbk in the cooperation agreement.

**c. Green Avenue Project**

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

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

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

**a. Kategori dan Kelas Instrumen  
Keuangan**

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

	2018 Rp	
Pinjaman yang diberikan dan Piutang		Loans and Receivables
Aset Keuangan Lancar		Current Financial Assets
Kas dan Setara Kas	114,091,593,241	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha		Trade Accounts Receivable
Pihak Berelasi	659,778,526	Related Parties
Pihak Ketiga	31,071,142,576	Third Parties
Piutang Lain-lain Jangka Pendek	63,787,020	Others Receivable - Current
Pendapatan akan Diterima		Accrued Income
Pihak Berelasi	53,133,257,140	Related Parties
Pihak Ketiga	453,242,657,515	Third Parties
Piutang Lain-lain Jangka Panjang	2,570,702,412	Others Receivable - Non Current
<b>Jumlah Aset</b>	<b>654,832,918,430</b>	<b>Total Assets</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

	<b>2018</b>	
	<b>Rp</b>	
Liabilitas pada Biaya Perolehan Diamortisasi		<i>Liabilities at Amortized Cost</i>
Utang Usaha		<i>Accounts Payables</i>
Pihak Berelasi	577,490,298,686	<i>Related Parties</i>
Pihak Ketiga	499,808,747,423	<i>Third Parties</i>
Beban Akrual	10,126,453,729	<i>Accrued Expenses</i>
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	90,699,152,169	<i>Other Short Term Liabilities</i>
Utang Bank	<u>5,000,000,000</u>	<i>Bank Loan</i>
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b><u>1,183,124,652,007</u></b>	<b><i>Total Liabilities</i></b>

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan**

Bisnis Perusahaan mencakup aktivitas pengambilan risiko dengan sasaran tertentu dengan pengelolaan yang profesional. Fungsi utama dari manajemen risiko Perusahaan adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko. Perusahaan secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

Perusahaan mendefinisikan risiko keuangan sebagai kemungkinan kerugian atau laba yang hilang, yang disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal yang berpotensi negatif terhadap pencapaian tujuan Perusahaan.

Tujuan Perusahaan dalam mengelola risiko keuangan adalah untuk mencapai keseimbangan yang sesuai antara risiko dan tingkat pengembalian serta meminimalisasi potensi efek memburuknya kinerja keuangan Perusahaan.

Risiko keuangan utama yang dihadapi Perusahaan 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.

**b. Financial Risk Management Objectives and Policies**

*Business of the Company include risk-taking activities with certain target by professional management. The main function of the risk management of the Company is to identify all key risks, to measure these risks and manage risk positions. The Company are routinely reviewing the policy and risk management systems to adapt to changes in markets, products and best market practices.*

*The Company 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 Company goals.*

*The purpose of the Company 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 Company.*

*The main financial risks facing by the Company 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.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018 (Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018 (Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

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

Perusahaan mengelola risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk masing-masing pelanggan dan lebih selektif dalam pemilihan bank dan institusi keuangan, yaitu hanya bank-bank dan institusi keuangan ternama dan yang berpredikat baik yang dipilih.

**b. Risiko likuiditas**

Tanggung jawab utama untuk manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membentuk kerangka kerja manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk manajemen Perusahaan dan pendanaan jangka pendek - menengah dan jangka panjang dan persyaratan manajemen likuiditas. Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan memelihara cadangan yang memadai, fasilitas perbankan dan fasilitas pinjaman cadangan, dengan terus memantau arus kas prakiraan dan aktual, dan dengan cara mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel berikut juga merinci ekspektasi jatuh tempo untuk aset keuangan non-derivatif Perusahaan. Tabel disusun berdasarkan jatuh tempo kontrak tak terdiskonto dari aset keuangan termasuk bunga yang akan diperoleh dari aset tersebut. Dicantumkannya informasi aset keuangan non-derivatif diperlukan dalam rangka untuk memahami manajemen risiko likuiditas Perusahaan dimana likuiditas dikelola atas dasar aset dan liabilitas bersih.

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018 (the Inception Date) Until December 31, 2018 (Expressed in Full of Rupiah)

*The Company's financial instruments that have the potential for credit risk consist of cash and cash equivalents, accounts receivable, accrued income, retention receivable and other receivables. Total maximum credit risk exposure equal to the carrying value of these accounts. The details of aging of business receivables can be found in Note 5.*

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

*The Company manage credit risk by setting limits of the amount of acceptable risk for each customer and are more selective in the choice of banks and financial institutions, which only reputable and well predicated.*

**b. Liquidity Risk**

*The ultimate responsibility for liquidity risk is in board of directors, whom has established liquidity risk management framework suitable for the management of the Company's short - medium and long-term funding as well as and liquidity management requirements. The Company manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities and reserve borrowing facilities, by continuously monitoring forecast and actual cash flows, and by matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.*

*The following table details the Company'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 Company liquidity risk management as the liquidity is managed on a net asset and liability basis.*



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

		< 1 Tahun/ < 1 Year	1 - 2 Tahun/ 1 - 2 Years	2 - 3 Tahun/ 2- 3 Years	Jumlah/ Total	
	Tingkat bunga rata-rata tertimbang efektif/ Weighted average effective interest rate	Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>31 Desember 2018</b>						<b>December 31, 2018</b>
<b>Aset</b>						<b>Assets</b>
Tanpa Bunga						Non-Interest Bearing
Kas		2,554,741,055	--	--	2,554,741,055	Cash on Hand
Piutang Usaha						Trade Account Receivable
Pihak Berelasi		659,778,526	--	--	659,778,526	Related Parties
Pihak Ketiga		31,071,142,576	--	--	31,071,142,576	Third Parties
Piutang Lain-lain		63,787,020	--	--	63,787,020	Other Receivable
Pendapatan Akan Diterima						Accrued Income
Pihak Berelasi		53,133,257,140	--	--	53,133,257,140	Related Parties
Pihak Ketiga		453,242,657,515	--	--	453,242,657,515	Third Parties
Instrumen Suku Bunga Variable						Variable Interest Rate Interest
Kas di Bank	1,00% - 2,50%	106,536,852,186	--	--	106,536,852,186	Cash in Bank
Instrumen Suku Bunga Tetap						Fixed Interest Rate Instrument
Deposito Berjangka	8.75%	5,000,000,000	--	--	5,000,000,000	Time Deposits
<b>Jumlah</b>		<b>652,262,216,018</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>652,262,216,018</b>	<b>Total</b>
	Tingkat bunga rata-rata tertimbang efektif/ Weighted average effective interest rate	Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>31 Desember 2018</b>						<b>December 31, 2018</b>
<b>Liabilitas</b>						<b>Liabilities</b>
Tanpa bunga						Non-interest Bearing
Utang Usaha						Trade Accounts Payable
Pihak Berelasi		577,490,298,686	--	--	577,490,298,686	Related Parties
Pihak Ketiga		499,808,747,423	--	--	499,808,747,423	Third Parties
Beban Akruat		10,126,453,729	--	--	10,126,453,729	Accrued Expenses
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya		90,699,152,169	--	--	90,699,152,169	Other Short Term Liabilities
Utang Bank	8.80%	5,000,000,000	--	--	5,000,000,000	Bank Loan
<b>Jumlah</b>		<b>1,183,124,652,007</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1,183,124,652,007</b>	<b>Total</b>

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

Perusahaan menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. Perusahaan mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari. Konsisten dengan perusahaan lain dalam industri, Perusahaan memonitor modal dengan dasar rasio utang terhadap modal yang disesuaikan. Rasio ini dihitung sebagai berikut: utang

**c. Capital Management**

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

The Company set a number of capital in proportion to the risk. The Company 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 Company 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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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).

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

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).

**27. Rekonsiliasi Liabilitas yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan**

Tabel di bawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Perusahaan 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 Perusahaan sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

**27. Reconciliation of Liabilities Arising From Financing Activities**

The table below details changes in the Company'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 Company's consolidated statement of cash flows as cash flows from financing activities.

	Arus Kas dari		Perubahan Transaksi Non Kas/ Non-Cash Changes		31 Desember 2018/ December 31, 2018	
	9 Maret 2018/ March 9, 2018	Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows	Selisih Kurs/ Foreign Exchange	Nilai Wajar/ Fair Value		
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	--	90,578,367,169	--	--	90,578,367,169	Other Short Term Liabilities
Utang Bank	--	5,000,000,000	--	--	5,000,000,000	Bank Loan
Pinjaman dari Pihak Berelasi	--	107,160,808,000	--	--	107,160,808,000	Loan from Related Party
<b>Jumlah</b>	<b>--</b>	<b>202,739,175,169</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>202,739,175,169</b>	<b>Total Liabilities</b>

**28. Standar dan Penyesuaian Standar yang Berlaku Efektif Setelah Akhir Periode**

DSAK-IAI telah menerbitkan beberapa standar baru dan amandemen standar baru, serta interpretasi standar, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku 2018.

Interpretasi atas standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2019 dengan penerapan dini diperkenankan:

- ISAK 33: "Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka".
- ISAK 34 "Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan".
- Amandemen PSAK 24 "Imbalan Kerja: Amandemen, Kurtailmen, atau Penyelesaian Program".

**28. Standard and Improvement to Standards Effective After Ending Period**

DSAK-IAI has issued the following new standards and amendments standards and interpretations, but not yet effective for the financial year 2018.

The following is interpretation of standard effective for periods beginning on or after January 1, 2019 with early adoption is permitted:

- ISAK 33: "Foreign Currency Transactions and Advance Consideration".
- ISAK 34 "Uncertainty over Income Tax Treatments".
- The amendments to PSAK 24 "Employee Benefits: Plan amendment, Curtailment or Settlement".

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

- PSAK 71: "Instrumen Keuangan"
- PSAK 72: "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"
- PSAK 73: "Sewa"
- PSAK 62 (Amandemen 2017): "Kontrak Asuransi".
- PSAK 15 (Amandemen 2015): "Investasi Pada Entitas Asosiasi Dan Ventura Bersama".

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

**29. Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan**

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS"), sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 4 tanggal 11 Februari 2019 dari Chilmiyati Rufaida, S.H., notaris di Jakarta, pemegang saham menyetujui penambahan maksud dan tujuan Perseroan.

**30. Tanggung Jawab Manajemen dan Persetujuan atas Laporan Keuangan**

Penyusunan dan penyajian wajar laporan Keuangan Perusahaan merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 25 Maret 2019.

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

*For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)*

*The following are new standard and amendment to standards effective for periods beginning on or after January 1, 2020 with early adoption is permitted:*

- *PSAK 71: "Financial Instrument"*
- *PSAK 72: "Revenue from Contract with Customer"*
- *PSAK 73: "Lease"*
- *PSAK 62 (Amendment 2017): "Insurance Contract".*
- *PSAK 15 (Amendment 2015): "Investment In Association and Joint Venture)".*

*Until the date of the financial statements being authorized, the Company is still evaluating the potential impact of the adoption of new standards and amendments these standards.*

**29. Subsequent Event**

*Based on the General Shareholders Meeting ("RUPS") as stated in Deed No. 4 dated February 11, 2019 of Chilmiyati Rufaida S.H., notary in Jakarta, the shareholders approved the additional of purposes and objectives of the Company.*

**30. Management's Responsibility and Approval of the Financial Statements**

*The preparation and fair presentation of the Company's financial statements were the responsibilities of the management and were approved by the Directors for issuance on March 25, 2019.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**(Lanjutan)**

Untuk Periode yang Dimulai Sejak Tanggal 9 Maret 2018  
(Tanggal Pendirian) Sampai dengan 31 Desember 2018  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh)

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

For the Period Starting From Maret 9, 2018  
(the Inception Date) Until December 31, 2018  
(Expressed in Full of Rupiah)

**14. Beban Akrua**

**14. Accrued Expenses**

	<b>2018</b>	
	<b>Rp</b>	
Biaya Operasional Hotel	5,009,939,337	<i>Hotel Operating Costs</i>
Biaya Pekerjaan Proyek	2,039,411,544	<i>Project Work Costs</i>
<i>Reserve and Replacement</i>	1,440,286,693	<i>Reserve and Replacement</i>
Insentif	1,500,000,000	<i>Incentive</i>
Lainnya	136,816,155	<i>Others</i>
<b>Jumlah</b>	<b>10,126,453,729</b>	<b>Total</b>

**15. Pendapatan Diterima Dimuka**

**15. Unearned Revenues**

	<b>2018</b>	
	<b>Rp</b>	
Properti		<i>Property</i>
Royal Sentul Park	7,903,767,534	<i>Royal Sentul Park</i>
Cisauk Point	1,936,000,000	<i>Cisauk Point</i>
Eastern Green Lot 1	876,418,624	<i>Eastern Green Lot 1</i>
Oase Park	663,000,000	<i>Oase Park</i>
Sub Jumlah	11,379,186,158	<i>Sub Total</i>
Operasi Bersama		<i>Joint Operation</i>
JO ACP - UJP (Gateway Park)	16,002,483,223	<i>JO ACP - UJP (Gateway Park)</i>
JO ACP - UJP (Urban Signature)	1,463,521,230	<i>JO ACP - UJP (Urban Signature)</i>
JO ACP - APP (Green Avenue)	369,050,197	<i>JO ACP - APP (Green Avenue)</i>
Sub Jumlah	17,835,054,650	<i>Sub Total</i>
Hotel		<i>Hotel</i>
Hotel GrandDhika Jakarta	549,494,093	<i>Hotel GrandDhika Jakarta</i>
Hotel GrandDhika Medan	53,542,231	<i>Hotel GrandDhika Medan</i>
Hotel GrandDhika Semarang	285,399,308	<i>Hotel GrandDhika Semarang</i>
Sub Jumlah	888,435,632	<i>Sub Total</i>
<b>Jumlah</b>	<b>30,102,676,440</b>	<b>Total</b>

**16. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya**

**16. Other Short Term Liabilities**

	<b>2018</b>	
	<b>Rp</b>	
Pihak Berelasi		<i>Related Parties</i>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk		<i>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk</i>
<i>Supply Chain Financing (SCF)</i>	90,578,367,169	<i>Supply Chain Financing (SCF)</i>
Pihak Ketiga		<i>Third Parties</i>
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	120,785,000	<i>Koperasi Adhi Jasa Sejahtera</i>
<b>Jumlah</b>	<b>90,699,152,169</b>	<b>Total</b>