

PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 Dengan Angka Perbandingan Untuk
Tahun 2017
Beserta Laporan Auditor Independen

dbsd&a

**Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang &
Ali**

Registered Public Accountants

Cabang Jakarta Selatan

License number :

Minister of Finance : Kep-127/KM.1/2013

Jl. Mampang Prapatan VIII No.R25-B

Jakarta Selatan 12790

Phone : (021) 797 55 42

(021) 798 9085

(021) 791 70689

Fax : (021) 799 68 51

email : dadangmulyanakapdsda@gmail.com

dadang_mulyana@kapdsda.co.id

An independent member of **IFR** International
with offices throughout the World

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Laporan Keuangan Konsolidasian
31 Desember 2018 serta 31 Desember 2017

Daftar Isi

	Halaman
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1-2
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3-4
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	5
Laporan Arus Kas Konsolidasian	6
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	7 – 63
Informasi Tambahan:	
Daftar I : Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	64-65
Daftar II : Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	66
Daftar III : Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	67
Daftar IV : Laporan Arus Kas Entitas Induk	68
Daftar V : Informasi Investasi Dalam Entitas Anak	69

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
No: 00042/3.0268/Au.1/05/0394/II/I/III/2019

Kepada Yth,
Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi
PT KOTA SATU PROPERTI Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan entitas anak terlampir, yang terdiri dari Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian tanggal 31 Desember 2018 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan

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

Tanggung Jawab Auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit 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.

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 resiko 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 ketetapan kebijakan akuntansi yang digunakan oleh 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 konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan entitas anak tanggal 31 Desember 2018, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan satu hal

Tanpa menyatakan pengecualian atas pendapat kami, kami membawa perhatian Saudara pada laporan keuangan PT Kota Satu Manajemen, entitas anak PT Kota Satu Properti Tbk, bahwa PT Kota Satu Manajemen mengalami laba neto untuk periode 31 Desember 2018 sebesar Rp 104.670.887,- PT Kota Satu Manajemen memiliki jumlah aset dan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018 masing-masing sebesar Rp. 1.325.184.547,- dan Rp. 1.880.031.958,- dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2017 masing-masing sebesar Rp. 190.410.040,- dan 849.928.338,- sehingga liabilitas PT Kota Satu Manajemen melampaui jumlah asetnya sebesar Rp. 554.847.411,- dari sebesar Rp. 659.518.298,- pada tanggal 31 Desember 2017.

Kami juga membawa perhatian saudara pada laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Pratama, entitas anak PT Kota Satu Properti Tbk, bahwa PT Kota Satu Pratama mengalami rugi neto untuk periode 31 Desember 2018 sebesar Rp. 5.855.282.377,- dari sebesar Rp. 4.306.678.016,- pada tahun 2017. PT Kota Satu Pratama memiliki jumlah aset dan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018 masing-masing sebesar Rp. 91.592.031.861,- dan Rp. 73.945.400.139,- dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2017 masing-masing sebesar Rp. 93.292.228.184,- dan Rp. 69.870.314.086,-. Liabilitas PT Kota Satu Pratama tidak melampaui jumlah asetnya.

Kondisi tersebut mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian yang dapat menyebabkan keraguan atas kemampuan PT Kota Satu Manajemen dan PT Kota Satu Pratama untuk mempertahankan kelangsungan usahanya.

Hal lain

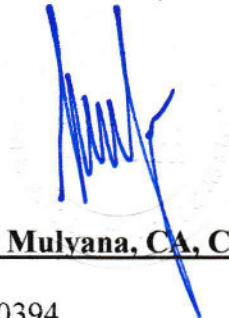
Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan entitas anak untuk periode 31 Desember 2018 dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan satu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Kota Satu Properti Tbk (entitas induk saja) terlampir, setelah catatan atas laporan keuangan konsolidasian, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2018 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan suatu iktisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir.

Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum saham perdana PT Kota Satu Properti Tbk, serta tidak ditujukan dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

Laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan entitas anak per 31 Desember 2017 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasian atas laporan keuangan konsolidasian tersebut pada tanggal 23 Mei 2018.

KANTOR AKUNTAN PUBLIK
DOLI, BAMBANG, SULISTIYANTO, DADANG & ALI



Dadang Mulyana, CA, CPA, CPI.

Partner

No.AP. 0394

Jakarta, 28 Maret 2019

**PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB
ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT KOTA SATU PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2018 DAN 2017**

Kami yang bertandatangan di bawah ini:

- | | | |
|--------------------------|---|--|
| 1. Nama | : | Herowiratno Gunawan |
| Alamat Kantor | : | Ruko The Amaya CA 1-3 Jl. MT Haryono
Kalirejo, Kec. Ungaran Timur,
Kab.Semarang, Jawa Tengah |
| Alamat Domisili | : | Taman Mognolia A3/7,Graha Padma,
Tambakharjo, Semarang Barat,
Semarang, Jawa Tengah |
| Nomor Telepon
Jabatan | : | 024-7690 1735
Direktur Utama |
| 2. Nama | : | Stefani Adi Kristanti Manubowo |
| Alamat Kantor | : | Ruko The Amaya CA 1-3 Jl. MT Haryono
Kalirejo, Kec. Ungaran Timur,
Kab.Semarang, Jawa Tengah |
| Alamat Domisili | : | Perum Graha Padma Ruko Padma
Boulevard AA I No. 6, Tambakharjo,
Semarang Barat, Semarang,Jawa Tengah |
| Nomor Telepon
Jabatan | : | 024-7690 1735
Direktur Independen |

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3.
 - a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - b. Laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Kab. Semarang, 28 Maret 2019



Herowiratno Gunawan
Direktur utama

Stefani Adi Kristanti Manubowo
Direktur Independen

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ASET			
Aset Lancar			
Kas	4,29,30	38.071.241.042	3.726.432.882
Rekening yang dibatasi penggunaannya	5,29,30	8.679.052.687	4.534.637.247
Piutang usaha - pihak ketiga	6,29,30	9.275.300.375	10.000.882.180
Piutang lain-lain			
Pihak berelasi	28,29,30	438.750.000	-
Pihak ketiga	29,30	13.006.620	6.924.873
Persediaan	7	146.230.786.543	137.879.651.614
Biaya dibayar di muka		3.356.436.131	315.779.536
Aset lain-lain	11	38.782.550	2.014.500.000
Jumlah Aset Lancar		206.103.355.948	158.478.808.332
Aset Tidak Lancar			
Tanah untuk pengembangan	8	14.478.647.450	14.478.647.450
Properti Investasi - setelah dikurangi akumulasi amortisasi masing-masing sebesar Rp 119.796.416, Rp 56.865.388, 31 Desember 2018 dan 2017	9	1.903.515.715	2.242.493.531
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 17.747.753.401 Rp 11.701.358.126, 31 Desember 2018 dan 2017	10	87.264.651.096	93.116.745.972
Aset pajak tangguhan	15	3.311.033.265	1.389.928.320
Jumlah Aset Tidak Lancar		106.957.847.526	111.227.815.273
JUMLAH ASET		313.061.203.474	269.706.623.605

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang
tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2018	2017
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang usaha - pihak ketiga	12,29,30	2.854.464.487	1.221.195.215
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	28,29,30	-	2.150.477.770
Pihak ketiga		708.049.539	2.340.261.779
Utang pajak	15	1.608.272.243	1.760.950.067
Utang jangka panjang - bagian jatuh tempo satu tahun			
Bank dan lembaga keuangan lainnya	13,29,30	62.439.317.785	50.925.406.131
Uang muka penjualan	14,29,30	24.568.136.631	36.264.148.252
Utang akrual	29,30	445.922.893	1.238.461.472
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		92.624.163.578	95.900.900.686
Liabilitas Jangka Panjang			
Utang jangka panjang - setelah dikurangi setelah dikurangi bagian jatuh tempo bagian jatuh tempo satu tahun			
Bank dan lembaga keuangan lainnya	13,29,30	106.148.645.195	111.768.089.566
Utang lain-lain			
Pihak ketiga	29,30	-	110.028.215
Liabilitas imbalan pascakerja	16	1.662.994.989	1.311.650.089
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		107.811.640.184	113.189.767.870
Jumlah Liabilitas		200.435.803.763	209.090.668.556
Ekuitas			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk			
Modal saham - nilai nominal			
Rp 100 per saham pada 31 Desember 2018 dan Rp 1.000.000 per saham pada 31 Desember 2017			
Modal dasar - 3.000.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 300.000 saham pada tanggal 31 Desember 2017			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 1.250.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 75.000 saham pada tanggal 31 Desember 2017.	17	125.000.000.000	75.000.000.000
Tambahan modal disetor	1d,18	(12.235.280.118)	(17.324.730.117)
Penghasilan (kerugian) komprehensif lain		668.868.620	183.394.143
Saldo laba (defisit)	19	(795.350.172)	2.770.162.309
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		112.638.238.330	60.628.826.335
Kepentingan nonpengendali	20	(12.838.619)	(12.871.286)
Jumlah Ekuitas		112.625.399.711	60.615.955.049
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		313.061.203.474	269.706.623.605

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Laporan Laba Rugi
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pendapatan	21	49.045.754.191	53.789.560.218
Beban pokok pendapatan	22	(29.562.935.161)	(32.184.784.063)
Laba kotor		19.482.819.030	21.604.776.155
Beban penjualan	23	(1.646.311.359)	(2.025.750.053)
Beban umum dan administrasi	24	(16.579.654.778)	(13.646.446.657)
Penghasilan bunga		240.502.713	62.877.707
Beban keuangan	25	(6.642.449.683)	(6.963.042.530)
Keuntungan lainnya - bersih		153.816.172	893.043.945
Beban pajak final	15	(544.651.474)	(971.003.092)
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(5.535.929.379)	(1.045.544.525)
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN			
Pajak kini	15	(2.079.000)	-
Pajak tangguhan	15	1.972.520.539	1.401.887.882
Jumlah Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan		1.970.441.539	1.401.887.882
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN SETELAH DAMPAK PENYESUAIAN EKUITAS MERGING BISNIS		(3.565.487.840)	356.343.357
DAMPAK PENYESUAIAN EKUITAS MERGING BISNIS DARI RUGI NETO		-	(4.342.692.644)
LABA TAHUN BERJALAN SEBELUM DAMPAK PENYESUAIAN EKUITAS MERGING BISNIS		(3.565.487.840)	4.699.036.001

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Laporan Laba Rugi
Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PENGHASILAN (KERUGIAN) KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang tidak akan			
direklasifikasi ke laba rugi			
Pengkukuran kembali imbalan pascakerja	16	536.898.096	155.764.011
Pajak penghasilan terkait		(51.415.594)	(11.959.562)
Jumlah		<u>485.482.502</u>	<u>143.804.449</u>
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF			
TAHUN BERJALAN SETELAH DAMPAK			
PENYESUAIAN EKUITAS <i>MERGING</i> BISNIS			
		<u>(3.080.005.338)</u>	<u>500.147.806</u>
DAMPAK PENYESUAIAN EKUITAS			
<i>MERGING</i> BISNIS DARI PENGHASILAN			
KOMPREHENSIF LAIN			
		-	<u>(4.306.814.857)</u>
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN			
SETELAH DAMPAK PENYESUAIAN EKUITAS			
<i>MERGING</i> BISNIS			
		<u>(3.080.005.338)</u>	<u>4.806.962.663</u>
Laba (rugi) tahun berjalan			
yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk		(3.565.512.482)	4.699.261.027
Kepentingan non-pengendali		24.642	(225.026)
		<u>(3.565.487.840)</u>	<u>4.699.036.001</u>
Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan			
yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk		(3.080.038.005)	4.807.185.823
Kepentingan non-pengendali		32.667	(223.159)
		<u>(3.080.005.338)</u>	<u>4.806.962.664</u>
Laba per saham	28	<u>(4,31)</u>	<u>2.334.197,80</u>

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

PT KOTA SATU PRATAMA DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Yang Berakhir Pada Tanggal
Pada Tanggal 31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Catatan	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Kepentingan nonpengendali	Jumlah ekuitas (Defisiensi Modal)	
	Modal saham	Tambahan modal disetor	Ekuitas <i>emerging</i> bisnis	Saldo laba (defisit)			
Saldo per 1 Januari 2017	1.200.000.000	253.417.800	(11.496.615.557)	(1.853.629.371)	(11.896.827.128)	(12.165.627)	(11.908.992.755)
Setoran modal	73.800.000.000	-	-	-	73.800.000.000	-	73.800.000.000
Laba (rugi) tahun berjalan	-	-	-	4.699.261.027	4.699.261.027	(225.026)	4.699.036.001
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	-	107.924.796	107.924.796	1.867	107.926.663
Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	1d,18	(17.578.147.917)	-	-	(17.578.147.917)	-	(17.578.147.917)
Dampak penyesuaian laba <i>emerging</i> bisnis	-	-	(4.306.814.857)	-	(4.306.814.857)	-	(4.306.814.857)
Pembalik atas proforma modal yang timbul dari kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	15.803.430.414	-	15.803.430.414	(482.500)	15.802.947.914
Saldo per 31 Desember 2017	75.000.000.000	(17.324.730.117)	-	2.953.556.452	60.628.826.335	(12.871.286)	60.615.955.049
Penerbitan saham melalui penawaran umum perdana	18	50.000.000.000	8.500.000.000	-	58.500.000.000	-	58.500.000.000
Biaya emisi saham	18	-	(3.410.550.000)	-	(3.410.550.000)	-	(3.410.550.000)
Laba (rugi) tahun berjalan	-	-	-	(3.565.512.482)	(3.565.512.482)	24.642	(3.565.487.840)
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	-	485.474.477	485.474.477	8.025	485.482.503
Saldo per 31 Desember 2018	125.000.000.000	(12.235.280.117)	-	(126.481.554)	112.638.238.330	(12.838.619)	112.625.399.711

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Laporan Arus Kas Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari pelanggan	5,6,14,20	34.234.979.102	47.568.802.664
Pembayaran kepada kontraktor	7,12,21	(16.546.122.445)	(27.526.421.345)
Pembayaran kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya		(11.684.931.989)	(10.014.784.857)
Pembayaran kepada karyawan	15,16,23	(9.680.825.085)	(7.695.088.964)
Kas bersih diperoleh (digunakan untuk) dari operasi		(3.676.900.417)	2.332.507.498
Pembayaran beban keuangan	7,10,24	(18.930.255.780)	(14.169.954.222)
Pembayaran pajak penghasilan	15	(1.211.332.957)	(885.143.978)
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		(23.818.489.154)	(12.722.590.702)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Perolehan aset tetap	10	(392.392.199)	(7.059.067.100)
Penerimaan dari penjualan aset tetap	10	161.000.000	1.017.309.008
Pembayaran untuk akuisisi entitas anak setelah dikurangi kas yang diperoleh	1c	-	(1.775.200.003)
Penerimaan bunga deposito		-	-
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi		(231.392.199)	(7.816.958.095)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan utang bank	13	50.800.000.000	28.742.141.195
Pembayaran utang bank	13	(44.905.532.717)	(7.780.016.766)
Penerimaan dari pihak berelasi	26	-	2.515.000.000
Pembayaran kepada pihak berelasi	26	(2.589.227.770)	(74.921.848.639)
Penerimaan setoran modal	17	58.500.000.000	73.800.000.000
Pembayaran biaya emisi saham	18	(3.410.550.000)	-
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		58.394.689.513	22.355.275.790
PENURUNAN NETO KAS		34.344.808.160	1.815.726.993
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE		3.726.432.882	1.910.705.889
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	4	38.071.241.042	3.726.432.882

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Kota Satu Properti Tbk (“Perusahaan” atau Entitas Induk) didirikan berdasarkan Akta No. 6 tanggal 3 Oktober 2012 dari Maria Yosefa Deni, S.H., notaris di Kota Semarang. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-58590.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 19 November 2012, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.45 tanggal 6 Juni 2013, Tambahan Berita Negara No. 65951. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 21 tanggal 26 Nopember 2018, dari Notaris Rini Yulianti, S.H., antara lain sehubungan dengan peningkatan modal disetor dan modal ditempatkan. Akta perubahan tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0158920.AH.01.11 Tahun 2018 tanggal 26 Nopember 2018.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan pengembangan, perdagangan, dan jasa. Pada saat ini kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan adalah pembangunan dan penjualan rumah tinggal pada proyek The Amaya.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2013.

Perusahaan berkedudukan di Kota Semarang dengan kantor pusat beralamat di Jl. M.T. Haryono Ruko The Amaya CA. 1-3 Ungaran, Jawa Tengah.

Pada tanggal 31 Desember 2018, pemegang saham utama Perusahaan adalah PT Kota Satu Indonesia, sedangkan pemegang saham terakhir Perusahaan adalah Herowiratno Gunawan dan Johan Prasetyo Santoso.

b. Penawaran Umum Pemegang Saham

Pada tanggal 26 Oktober 2018, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Nomor S-153/D.04/2018 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 500.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham dengan harga penawaran sebesar Rp 117 per saham melalui pasar modal dan saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 5 Nopember 2018 (Catatan 11).

c. Susunan Pengurus dan Karyawan

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan entitas anak (secara bersama-sama disebut sebagai “Kelompok Usaha”) masing-masing sebanyak 131 dan 141 karyawan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017.

Berikut susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, sebagai berikut:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Komisaris :	Johan Prasetyo Santoso	Johan Prasetyo Santoso
Komisaris (Independen) :	Moch. Zaenal Arifin, S.E.	-
Komisaris :	-	Josafat Kurniawan Hadi
Direktur Utama :	Herowiratno Gunawan	-
Direktur (Independen) :	Stefani Adi Kristanti Manubowo	-
Direktur :	-	Herowiratno Gunawan

Personel manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan. Manajemen kunci tersebut memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas Perusahaan. Remunerasi untuk Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan sebesar Rp 1.371.285.000 dan 152.500.000 untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan No. 001/KSPro-KOM/IPO/III/2018 tanggal 8 Maret 2018 yang ditegaskan lagi dengan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan No. 001/KSPro-KOM/IPO/X/2018 tanggal 10 Oktober 2018,, Perusahaan menetapkan pembentukan Komite Audit Perusahaan dan berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 002/KSPro-KOM/IPO/III/2018 tanggal 8 Maret 2018 yang ditegaskan lagi dengan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 002/KSPro-KOM/IPO/X/2018 tanggal 10 Oktober 2018 telah diangkat Komite Audit Perusahaan dengan susunan sebagai berikut:

Ketua : Moch. Zaenal Arifin, S.E.
Anggota : 1. Hengky Susanto
2. Handoko Saktiyono

Perusahaan telah membentuk dan menyusun Piagam Unit Audit Internal dan Unit Audit Internal pada tanggal 8 Maret 2018 sesuai dengan Peraturan No. IX.I.7, dimana Perusahaan diwajibkan untuk membentuk Piagam Audit Internal (Internal Audit Charter) yang ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan Dewan Komisaris. Perusahaan juga telah menunjuk Hanna Priskilla Rahardja sebagai Kepala Unit Audit Internal Perusahaan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perusahaan No. 004/KSPro-DIR/IPO/III/2018 tanggal 8 Maret 2018 yang ditegaskan lagi dengan Surat Keputusan Direksi Perusahaan No. 004/KSPro-DIR/IPO/X/2018 tanggal 10 Oktober 2018.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 015/KSPro-DIR/IPO/III/2018 tanggal 8 Maret 2018, Perusahaan menetapkan Ny. Nathalia Iswanti Tjokrohadi sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) Perusahaan.

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan No. 006/KSPro-KOM/IPO/III/2018 tanggal 8 Maret 2018 yang ditegaskan lagi dengan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan No. 006/KSPro-KOM/IPO/X/2018 tanggal 10 Oktober 2018, Perusahaan membentuk dan Komite Nominasi dan Renumerasi Perusahaan dengan susunan sebagai berikut:

Ketua : Moch. Zaenal Arifin, S.E.
Anggota : 1. Johan Prasetyo Santoso
2. Diar Yunvitantri

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi

Perusahaan memiliki saham entitas anak dan memiliki pengendalian atas entitas anak tersebut, baik langsung maupun tidak langsung. Rincian entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

Entitas anak	Kedudukan	Bidang usaha	Status operasional	Tahun operasi komersial dimulai	Presentase kepemilikan		Jumlah aset (sebelum eliminasi)	
					2018	2017	2018	2017
Kepemilikan langsung PT Kota Satu Pratama	Jakarta	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan, dan jasa, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak	Belum beroperasi (entitas induk PT Kota Satu Persada)	-	99.998%	99.998%	91,512,031,861	93,471,288,184
PT Kota Satu Manajemen	Jakarta	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan, jasa, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak	Beroperasi	2014	99.68%	99.68%	1,325,184,547	987,280,502
Kepemilikan tidak langsung PT Kota Satu Persada	Semarang	Penyediaan akomodasi berupa hotel dan pelayanan penginapan yang dilengkapi dengan pelayanan pariwisata lainnya yang digunakan untuk tujuan pariwisata	Beroperasi	2013	99.995%	99.995%	89,449,856,399	91,047,206,503

PT Kota Satu Pratama (KSPT)

KSPT didirikan berdasarkan Akta No. 410 tanggal 8 Agustus 2014 dari Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam Surat Keputusan No. AHU-23651.40.10.2014 tanggal 8 September 2014.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

KSPT bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan dan jasa, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak.

Pada tanggal 31 Desember 2018, Perusahaan memiliki 399.990 saham di KSPT atau sebesar Rp 39.999.000.000 dengan kepemilikan sebesar 99,998%. Perusahaan mengakuisisi KSPT pada tanggal 13 dan 27 Desember 2017 melalui pengambilalihan 7 lembar saham KSPT dari Ny. Elizabeth Diana Anggraeni, pihak berelasi, dan 16.983 lembar saham KSPT dari PT Kota Satu Indonesia (KSI), entitas induk Perusahaan. Pada tanggal 27 Desember 2017, modal dasar dan modal disetor Perusahaan ditingkatkan masing-masing dari 50.000 lembar saham menjadi 1.600.000 lembar saham dan dari 17.000 lembar saham menjadi 400.000 lembar saham.

Transaksi antara Perusahaan dengan KSI dicatat sesuai PSAK 38 - Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali. Tidak terdapat dampak terhadap ekuitas Perusahaan atas transaksi tersebut.

Perhitungan selisih transaksi entitas sepengendali sebagai berikut:

	<u>Nilai tercatat</u>
Aset neto	23.318.115.893
Dikurangi nilai tercatat kepentingan nonpengendali	9.344.029
Nilai tercatat imbalan dialihkan	<u>(39.999.000.000)</u>
Selisih transaksi entitas sepengendali	<u>(16.671.540.078)</u>

PT Kota Satu Manajemen (KSM)

KSM didirikan berdasarkan Akta No. 887 tanggal 27 Februari 2014 dari Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam Surat Keputusan No. AHU-10.06905.PENDIRIAN-PT.2014 tanggal 19 Maret 2014.

KSM bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan dan jasa, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak.

Pada tanggal 31 Desember 2018, Perusahaan memiliki 2.492 saham di KSM atau sebesar Rp 249.200.000 dengan kepemilikan sebesar 99,68%. Perusahaan mengakuisisi KSM pada tanggal 13 dan 27 Desember 2017 melalui pengambilalihan 742 lembar saham KSM dari pihak berelasi. Pada tanggal 27 Desember 2017, modal dasar dan modal disetor Perusahaan ditingkatkan masing-masing dari 3.000 lembar saham menjadi 10.000 lembar saham dan dari 750 lembar saham menjadi 2.500 lembar saham.

Transaksi antara Perusahaan dengan KSI dicatat sesuai PSAK 38 - Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali. Tidak terdapat dampak terhadap ekuitas Perusahaan atas transaksi tersebut.

Perhitungan selisih transaksi entitas sepengendali sebagai berikut:

	<u>Nilai tercatat</u>
Aset neto	(657.407.839)
Nilai tercatat imbalan dialihkan	<u>(249.200.000)</u>
Selisih transaksi entitas sepengendali	<u>(906.607.839)</u>

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT Kota Satu Persada (KSPD)

KSPD didirikan berdasarkan Akta No. 45 tanggal 26 Juli 2012 dari Maria Yosefa Deni, S.H., Notaris di Semarang. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam Surat Keputusan No. AHU-46821.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 4 September 2012.

KSPD bergerak dalam bidang pariwisata. Kegiatan utama KSPD saat ini adalah usaha perhotelan.

Pada tanggal 29 Desember 2014, KSPT mengakuisisi KSPD melalui pengambilalihan 1.199 saham atau sebesar Rp 1.199.000.000 (99,92%) dari pihak-pihak berelasi. Transaksi antara KSPT dengan pihak-pihak berelasi tersebut dicatat sesuai dengan PSAK 38 – Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali, tidak terdapat dampak terhadap ekuitas KSPT atas transaksi tersebut. Pada tanggal 27 Desember 2017, modal dasar dan modal disetor KSPD ditingkatkan masing-masing dari 4.800 lembar saham menjadi 140.000 lembar saham dan dari 1.200 lembar saham menjadi 37.000 lembar saham, sehingga kepemilikan KSPT pada KSPD menjadi sebesar 99,997%.

Perhitungan selisih transaksi entitas sepengendali sebagai berikut:

	<u>Nilai tercatat</u>
Aset neto	823.180.543
Nilai tercatat imbalan dialihkan	<u>(1.199.000.000)</u>
Selisih transaksi entitas sepengendali	<u>(375.819.457)</u>

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK) serta peraturan terkait yang diterbitkan oleh OJK, khususnya Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan Amandemen PSAK1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan".

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, kecuali bagi penerapan beberapa PSAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam catatan-catatan terkait atas laporan keuangan, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2018.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan dasar akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Kelompok Usaha menerapkan PSAK 2 (revisi 2009), "Laporan Arus Kas". Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha.

Seluruh angka dalam laporan keuangan konsolidasian ini, dibulatkan dan disajikan dalam Rupiah ("Rp"), kecuali dinyatakan lain.

Untuk memberikan pemahaman yang lebih baik atas kinerja keuangan Kelompok Usaha, karena sifat dan jumlahnya yang signifikan, beberapa item pendapatan dan beban telah disajikan secara terpisah.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan di Catatan 3.

c. Perubahan Pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan

Standar baru, revisi dan interpretasi yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018 namun tidak berdampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian sebagai berikut:

- Amandemen PSAK 2 "Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan"
- Amandemen PSAK 46 "Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi"
- Amendemen PSAK 13 "Properti Investasi tentang Pengalihan Properti Investasi"
- Amendemen PSAK 53 "Pembayaran Berbasis Saham tentang Klasifikasi dan Pengukuran Transaksi Pembayaran Berbasis Saham"
- Penyesuaian PSAK 15 "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"
- Penyesuaian PSAK 67 "Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain"
- PSAK 69 "Agrikultur"

Pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, manajemen sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru dan revisi berikut yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2018 sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 15 "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"
- Amandemen PSAK 16 "Aset Tetap"
- PSAK 71 "Instrumen Keuangan"
- PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"
- PSAK 73 "Sewa"
- Amandemen PSAK 62 "Penerapan PSAK 71 untuk PSAK 62"

Penerapan akuntansi baru dan amandemen lainnya tidak berdampak potensial terhadap laporan keuangan Kelompok Usaha.

d. Dasar Konsolidasi

Apabila entitas mengendalikan *investee*, maka hal tersebut diklasifikasikan sebagai entitas anak. Entitas mengendalikan *investee* jika tiga elemen berikut terpenuhi:

- kekuasaan atas *investee*,
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*, dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Pengendalian dapat dikaji kembali ketika fakta dan kondisi mengindikasikan bahwa terdapat kemungkinan adanya perubahan pada elemen pengendalian tersebut.

Pengendalian *de facto* terjadi pada situasi di mana entitas memiliki kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan atas *investee* tanpa memiliki hak suara mayoritas. Untuk menentukan apakah pengendalian *de facto* terjadi, maka entitas mempertimbangkan beberapa fakta dan keadaan berikut ini:

- Ukuran kepemilikan hak suara entitas relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik suara lain
- Hak suara potensial substantif yang dimiliki oleh entitas dan para pihak lain
- Pengaturan kontraktual lain
- Pola historis dalam penggunaan hak suara

Laporan keuangan konsolidasian menyajikan hasil Kelompok Usaha seolah-olah merupakan satu entitas. Transaksi antar entitas dan saldo antara entitas kelompok usaha oleh karena itu dieliminasi secara penuh.

e. Kepentingan Nonpengendali

Untuk bisnis kombinasi yang terjadi sebelum tanggal 1 Januari 2011, Kelompok Usaha pada awalnya mengakui adanya kepentingan Nonpengendali (KNP) pada pihak yang diakuisisi pada bagian proporsional milik KNP dari aset neto milik pihak yang diakuisisi. Untuk kombinasi bisnis yang terjadi setelah tanggal 1 Januari 2011, Kelompok Usaha memiliki pilihan, atas dasar transaksi per transaksi, untuk pengakuan awal KNP atas pihak yang diakuisisi yang merupakan kepentingan kepemilikan masa kini dan memberikan kepada pemegangnya sebesar bagian proporsional atas aset neto milik entitas ketika dilikuidasi baik dengan nilai wajar pada tanggal akuisisi atau, pada bagian proporsional kepemilikan instrumen masa kini sejumlah aset neto teridentifikasi milik pihak yang diakuisisi. Komponen lain KNP seperti opsi saham beredar secara umum diakui pada nilai wajar. Kelompok Usaha tidak memilih untuk menggunakan opsi nilai wajar pada tanggal akuisisi yang telah selesai saat ini.

Sejak tanggal 1 Januari 2011, total penghasilan komprehensif yang tidak sepenuhnya dimiliki oleh entitas anak diatribusikan kepada pemilik dari entitas induk dan kepada KNP dalam proporsi sesuai dengan kepentingan kepemilikan. Sebelum tanggal tersebut, kerugian yang tidak didanai dalam entitas anak diatribusikan seluruhnya kepada Kelompok Usaha. Berdasarkan persyaratan ketentuan transisi dalam PSAK 4 (Revisi 2009): Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Keuangan Terpisah, nilai tercatat KNP pada tanggal efektif amandemen tersebut tidak disajikan kembali.

f. Kombinasi Bisnis

Akuisisi entitas anak dicatat dengan menggunakan metode pembelian (*purchase method*). Biaya kombinasi bisnis adalah keseluruhan nilai wajar (pada tanggal pertukaran) dari aset yang diperoleh, liabilitas yang terjadi atau yang diasumsikan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan sebagai penggantian atas pengendalian dari perolehan ditambah biaya-biaya lain yang secara langsung dapat diatribusikan pada penggabungan usaha tersebut.

Dalam penerapannya, imbalan untuk akuisisi termasuk setiap aset atau liabilitas yang dihasilkan dari suatu kesepakatan imbalan kontingen diukur terhadap nilai wajar pada tanggal akuisisi. Perubahan selanjutnya dalam nilai wajar disesuaikan dengan biaya akuisisi ketika memenuhi syarat sebagai penyesuaian pengukuran periode. Semua perubahan selanjutnya dalam nilai wajar dari imbalan kontinjensi diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas yang dihitung sesuai dengan standar akuntansi. Perubahan dalam nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak dicatat.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Kelompok Usaha mengakui KNP pada pihak yang diakuisisi baik sebesar nilai wajar atau sebesar bagian proporsional KNP atas aset neto pihak yang diakuisisi. KNP disajikan di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

g. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis antara entitas sepengendali diperlakukan sesuai dengan PSAK 38. Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada di dalam suatu Perusahaan yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi Perusahaan secara keseluruhan ataupun bagi entitas individu dalam Perusahaan tersebut.

Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak menyebabkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dipertukarkan, maka transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung, untuk periode terjadinya kombinasi bisnis entitas sepengendali dan untuk periode komparatif sajian, disajikan sedemikian rupa seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian. Jumlah tercatat dari unsur-unsur laporan keuangan tersebut merupakan jumlah tercatat dari entitas yang bergabung dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali. Selisih antara imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali disajikan di ekuitas dalam pos tambahan modal disetor.

Ekuitas bersih entitas anak pada tanggal 1 Januari 2016 dan 2015, yang diakuisisi pada bulan Desember 2017 dicatat dan disajikan pada akun "Ekuitas *merging* bisnis". Selanjutnya akun tersebut disesuaikan untuk perubahan-perubahan pada ekuitas bersih entitas anak yang diakuisisi. Selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku pada saat pengalihan atau penjualan disajikan sebagai "Tambahan Modal Disetor", yang merupakan komponen dari ekuitas, pada saat restrukturisasi menjadi efektif pada tahun 2017.

Pendapatan dari entitas anak sebelum akuisisi entitas anak disajikan dalam akun "Dampak Penyesuaian Ekuitas *Merging* Bisnis dari Laba (Rugi)" dalam laba rugi.

h. Penjabaran Mata Uang Asing

Mata Uang Fungsional dan Pelaporan

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan setiap entitas dalam Kelompok Usaha diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha.

Transaksi dan Saldo

Transaksi dalam mata uang selain mata uang Rupiah (mata uang asing) dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah menggunakan kurs penutup. Kurs yang digunakan sebagai acuan adalah kurs yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Keuntungan dan kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dalam mata uang asing dan dari penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui di dalam laporan laba-rugi, kecuali jika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai lindung nilai arus kas dan lindung nilai investasi bersih yang memenuhi syarat.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Kurs yang digunakan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, berdasarkan kurs tengah yang diterbitkan Bank Indonesia, masing-masing sebesar Rp 14.481 dan Rp 13.548 per Dolar AS (AS\$) 1.

i. Transaksi Pihak-Pihak Berelasi

Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan di dalam PSAK 7 (Penyesuaian 2015): "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". Berdasarkan PSAK tersebut:

- Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan Kelompok Usaha, jika:
 1. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Kelompok Usaha;
 2. memiliki pengaruh signifikan atas Kelompok Usaha; atau
 3. merupakan personil manajemen kunci Kelompok Usaha atau entitas induk dari Perusahaan.
- Suatu pihak dianggap berelasi dengan Kelompok Usaha jika:
 1. langsung atau tidak langsung yang melalui satu atau lebih perantara, suatu pihak (i) mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada dibawah pengendalian bersama dengan Kelompok Usaha; (ii) memiliki kepentingan dalam Kelompok Usaha yang memberikan pengaruh signifikan atas Kelompok Usaha; atau (iii) memiliki pengendalian bersama atas Kelompok Usaha;
 2. suatu pihak merupakan asosiasi dengan Kelompok Usaha;
 3. suatu pihak adalah ventura bersama dimana Kelompok Usaha sebagai venturer;
 4. suatu pihak adalah anggota dari personil manajemen kunci Kelompok Usaha atau induk;
 5. suatu pihak adalah anggota keluarga dekat dari individu yang diuraikan dalam butir (1) atau (4);
 6. suatu pihak adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau untuk dimana hak suara signifikan pada beberapa entitas, langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir (4) atau (5); atau
 7. suatu pihak adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Kelompok Usaha atau entitas yang terkait dengan Kelompok Usaha.

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan.

j. Instrumen Keuangan

i. Aset Keuangan

Pengakuan awal

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan pada nilai wajar melalui laba atau rugi, pinjaman dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo atau aset keuangan tersedia untuk dijual, atau mana yang sesuai. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi aset keuangan mereka pada pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, mengevaluasi ulang penunjukan ini pada setiap akhir tahun keuangan.

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar, dalam hal investasi tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau konvensi di pasar (pembelian secara teratur) diakui pada tanggal transaksi, yaitu tanggal saat Kelompok Usaha berkomitmen untuk membeli atau menjual aset.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Pengukuran Setelah Pengakuan Awal

- Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan yang tidak dikutip di pasar aktif. Aset keuangan tersebut dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode Suku Bunga Efektif ("SBE"). Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat pinjaman dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, Kelompok Usaha memiliki kas, rekening yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha – pihak ketiga dan piutang lain-lain.

Kelompok Usaha telah menentukan bahwa semua aset keuangan dikategorikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

- Aset keuangan tersedia untuk dijual

Aset keuangan tersedia untuk dijual adalah aset keuangan non-derivatif yang ditujukan sebagai tersedia untuk dijual atau tidak dikategorikan pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang dan investasi dimiliki hingga jatuh tempo. Setelah pengukuran awal, aset keuangan tersedia untuk dijual diukur dengan nilai wajar dengan laba atau rugi yang tidak direalisasi diakui pada ekuitas hingga investasi tersebut tidak diakui. Pada saat yang sama, akumulasi laba atau rugi yang sebelumnya diakui pada ekuitas harus direklasifikasikan pada laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

Perusahaan memiliki investasi dalam saham lainnya yang diukur dengan menggunakan nilai wajar, dimana kepemilikan sahamnya kurang dari 20%.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan, atau, bila dapat diterapkan untuk bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa, terjadi jika:

- a) hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau
- b) Kelompok Usaha mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tersebut tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (a) Kelompok Usaha secara substansial memindahkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (b) Kelompok Usaha secara substansial tidak memindahkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah memindahkan pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Apabila Kelompok Usaha mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mengadakan kesepakatan penyerahan dan tidak mentransfer maupun memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan tersebut dan juga tidak mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut, maka suatu aset keuangan baru diakui oleh Kelompok Usaha sebesar keterlibatannya yang berkelanjutan atas aset keuangan tersebut.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah antara nilai tercatat aset yang ditransfer dan nilai maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali oleh Kelompok Usaha.

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk aset baru yang diperoleh dikurangi dengan kewajiban baru yang ditanggung, dan (ii) keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas, harus diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada saat penghentian pengakuan aset keuangan sebagian (sebagai contoh ketika Kelompok Usaha memegang opsi untuk membeli kembali bagian dari aset yang ditransfer) Kelompok Usaha mengalokasikan nilai tercatat sebelumnya dari aset keuangan antara bagian berkelanjutan yang diakui dalam keterlibatan berkelanjutan, dan bagian yang tidak lagi diakui dengan menggunakan nilai wajar relatif dari bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara nilai tercatat yang dialokasikan dengan bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari penerimaan dari bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan dan telah diakui pada penghasilan komprehensif lainnya diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Akumulasi keuntungan atau kerugian yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lainnya dialokasikan antara bagian yang berkelanjutan diakui dan bagian yang tidak lagi diakui dengan dasar nilai wajar relatif pada bagian-bagian tersebut.

Penurunan nilai dari aset keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Kelompok Usaha mengevaluasi apakah terdapat bukti yang objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan dianggap telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti yang 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 atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

Kelompok Usaha pertama kali menentukan apakah terdapat bukti objektif penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual.

Jika Kelompok Usaha menentukan tidak terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka Kelompok Usaha memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang serupa dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual, dan untuk kerugian penurunan nilai yang tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jumlah kerugian penurunan nilai atas aset keuangan yang penurunan nilainya dievaluasi secara individual diukur berdasarkan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif pada awal aset keuangan tersebut. Nilai tercatat aset tersebut dikurangi melalui akun cadangan kerugian penurunan nilai dan kerugian penurunan nilai diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Arus kas masa datang dari kelompok aset keuangan yang penurunan nilainya dievaluasi secara kolektif, diestimasi berdasarkan kerugian historis yang pernah dialami atas aset-aset yang memiliki karakteristik risiko kredit yang serupa dengan kelompok tersebut. Kerugian historis yang pernah dialami kemudian disesuaikan berdasarkan data terkini yang dapat diobservasi untuk mencerminkan kondisi saat ini yang tidak berpengaruh pada periode terjadinya kerugian historis tersebut dan untuk menghilangkan pengaruh kondisi yang ada pada

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

periode historis namun sudah tidak ada lagi pada saat ini.

Bukti penurunan nilai dapat meliputi indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan, pada saat data yang dapat diobservasi mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa datang, seperti meningkatnya tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkolerasi dengan wanprestasi.

- Aset keuangan dicatat pada biaya perolehan yang diamortisasi

Pinjaman yang diberikan dan piutang, bersama-sama dengan penyisihan terkait, akan dihapuskan pada saat tidak terdapat kemungkinan yang realistis atas pemulihan di masa mendatang dan seluruh agunan, jika ada, telah direalisasi atau telah dialihkan kepada Kelompok Usaha.

Jika, pada periode berikutnya, nilai estimasi kerugian penurunan nilai aset keuangan bertambah atau berkurang karena suatu peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui bertambah atau berkurang dengan menyesuaikan akun penyisihan.

Pemulihan tersebut tidak boleh mengakibatkan nilai tercatat aset keuangan melebihi biaya perolehan yang diamortisasi yang seharusnya jika penurunan nilai tidak diakui pada tanggal pemulihan dilakukan. Total pemulihan aset keuangan diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan lain komprehensif konsolidasian. Jika penghapusan kemudian dipulihkan, maka pemulihan tersebut juga diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Jika terdapat bukti objektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi atas instrumen ekuitas yang tidak memiliki kuotasi harga pasar dan tidak dicatat pada nilai wajar karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal, maka jumlah kerugian penurunan nilai diukur berdasarkan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dan nilai kini estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan pada tingkat pengembalian yang berlaku di pasar untuk aset keuangan serupa. Kerugian penurunan nilai tersebut tidak dapat dipulihkan pada tahun berikutnya.

ii. Liabilitas Keuangan

Pengakuan Awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, atau sebagai derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada pengakuan awal.

Liabilitas keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dimana, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, sudah termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, 2016 dan 2015, Kelompok Usaha telah menentukan bahwa utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang bank dan lembaga keuangan lainnya, utang sewa pembiayaan, uang muka penjualan, dan utang akrual dikategorikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Pengukuran Setelah Pengakuan Awal

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

- Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat liabilitas dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Ketika sebuah liabilitas keuangan yang ada digantikan dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, atau terdapat modifikasi secara substansial atas persyaratan dari liabilitas keuangan tersebut, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut dihentikan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Metode suku bunga efektif

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

Hirarki nilai wajar

Kelompok Usaha menilai instrumen keuangan seperti derivatif, pada nilai wajar setiap tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian. Nilai wajar atas instrumen keuangan diukur pada biaya diamortisasi diungkapkan di catatan terkait.

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. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi. Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut. Kelompok Usaha harus memiliki akses ke pasar utama. Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Kelompok Usaha menggunakan teknik penilaian yang tepat sesuai keadaan dan dimana tersedia kecukupan data untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalisir penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Semua aset dan liabilitas dimana nilai wajar diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian dapat dikategorikan pada level hirarki nilai wajar, berdasarkan tingkatan input terendah yang signifikan atas pengukuran nilai wajar secara keseluruhan:

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

- Tingkat 1 : Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.
- Tingkat 2 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Tingkat 3 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar tidak berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan konsolidasian secara berulang, Kelompok Usaha menentukan apakah terjadi transfer antara Level di dalam hirarki dengan cara mengevaluasi kategori (berdasarkan input level terendah yang signifikan dalam pengukuran nilai wajar) setiap akhir periode pelaporan.

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Kelompok Usaha telah menentukan kelas aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik, dan risiko aset atau liabilitas, dan level hirarki nilai wajar seperti dijelaskan di atas.

iii. Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

iv. Biaya Perolehan Diamortisasi dari Instrumen Keuangan

Biaya perolehan yang diamortisasi diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penyisihan penurunan nilai dan pembayaran atau pengurangan pokok. Perhitungan ini mencakup seluruh premi atau diskon pada saat akuisisi dan mencakup biaya transaksi serta komisi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

k. Kas

Kas terdiri dari saldo kas dan saldo rekening di bank yang tidak dijaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

l. Rekening yang Dibatasi Penggunaannya

Rekening yang dibatasi penggunaannya merupakan rekening yang diperoleh dari bank melalui metode penjualan Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") yang dibatasi penggunaannya oleh Kelompok Usaha sampai pengakuan konstruksi tahap-tahap tertentu dicapai tergantung pada kesepakatan dengan bank terkait.

m. Persediaan

Persediaan terdiri dari persediaan hotel dan aset real estat. Persediaan (aset real estat) terdiri dari tanah dalam proses pengembangan, unit bangunan siap dijual (rumah tinggal dan rumah toko) dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah dalam proses pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah dalam proses pengembangan akan dipindahkan ke tanah dan unit bangunan yang siap dijual pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan dengan menggunakan metode luas areal.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan berdasarkan luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- biaya pra-perolehan tanah;
- biaya perolehan tanah;
- biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- biaya pinjaman.

Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek pengembangan tersebut ditangguhkan/ditunda pelaksanaannya atau secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek termasuk:

- biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh;
- kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

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

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

Biaya pemeliharaan dan perbaikan yang terjadi atas proyek yang sudah selesai dan secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek real estat dibebankan ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Persediaan lainnya seperti makanan, minuman dan persediaan lain-lain sehubungan dengan kegiatan operasional hotel dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*).

n. Tanah Untuk Pengembangan

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi dengan estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya penjualan.

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah dan dipindahkan ke tanah dalam proses pengembangan pada saat pematangan tanah akan dimulai.

o. Biaya Dibayar Dimuka

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

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

p. Aset tetap

Aset tetap pada pengakuan awalnya diakui sebesar biaya perolehan. Sama halnya dengan harga pembelian, biaya perolehan termasuk biaya yang dapat diatribusikan langsung ke biaya perolehan dan perkiraan nilai kini dari setiap biaya yang tidak dapat dihindari di masa depan untuk pembongkaran atau pelepasan. Liabilitas terkait diakui sebagai pencadangan.

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan.

Selanjutnya, pada saat pemeriksaan yang signifikan dilakukan untuk kelangsungan dari pengoperasian suatu aset tetap, biaya pemeriksaan itu diakui ke dalam jumlah tercatat (carrying amount) aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan tidak memenuhi kriteria pengakuan dibebankan langsung pada operasi tahun berjalan.

Sesuai dengan PSAK No. 16 (Revisi 2011) tentang Aset Tetap dan ISAK No. 25 tentang Hak Atas Tanah, biaya perolehan hak atas tanah dalam bentuk hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai diakui sebagai aset tetap. Biaya perolehan tersebut merupakan biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk memperoleh hak atas tanah tersebut termasuk biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali. Tanah tidak disusutkan. Begitu juga hak atas tanah, dalam bentuk hak guna bangunan, tidak disusutkan, kecuali terdapat bukti yang mengindikasikan bahwa perpanjangan atau pembaruan hak atas tanah tersebut kemungkinan besar atau pasti tidak diperoleh. Penyusutan untuk aset dalam konstruksi tidak dapat dilakukan kecuali aset tersebut telah selesai atau siap digunakan. Penyusutan diterapkan untuk seluruh aset tetap sehingga akan menghapuskan nilai tercatat selama masa manfaat ekonomi yang diharapkan. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (straight-line method) berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

Bangunan	:	5% (20 tahun)
Kendaraan	:	12,5% (8 tahun)
Perabotan dan perlengkapan	:	25% (4 tahun)
Peralatan kantor	:	25% (4 tahun)

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama periode hak atas tanah atau estimasi masa manfaat ekonomis tanah, periode mana yang lebih pendek.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap atau properti investasi yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

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

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan direviu, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

q. Properti Investasi

Properti investasi dicatat dan disajikan berdasarkan PSAK No. 13 (Penyesuaian 2015). Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan tercatat termasuk biaya penggantian dari bagian properti investasi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat ekonomis properti investasi sebagai berikut:

Bangunan : 5% (20 tahun)

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi dikreditkan atau dibebankan pada operasi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Perusahaan menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan Perusahaan menjadi properti investasi, Perusahaan mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

r. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Berdasarkan PSAK No. 48 (Revisi 2014), pada tanggal pelaporan, Kelompok Usaha menelaah nilai tercatat aset nonkeuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Kelompok Usaha mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Perkiraan jumlah yang dapat diperoleh kembali adalah nilai tertinggi antara harga jual neto atau nilai pakai. Jika jumlah yang dapat diperoleh kembali dari aset nonkeuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

Pada tanggal 31 Desember 2018, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai aset nonkeuangan.

s. Transaksi Sewa

Berdasarkan PSAK No. 30 (Revisi 2011), penentuan apakah suatu kontrak merupakan atau mengandung unsur sewa adalah berdasarkan substansi kontrak pada tanggal awal sewa, yakni apakah pemenuhan syarat kontrak tergantung pada penggunaan aset tertentu dan kontrak tersebut berisi hak untuk menggunakan aset tersebut.

Apabila evaluasi ulang telah dilakukan, maka akuntansi sewa harus diterapkan atau dihentikan penerapannya pada tanggal dimana terjadi perubahan kondisi pada skenario a, c, atau d dan pada tanggal pembaruan atau perpanjangan sewa pada skenario b.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Sewa pembiayaan

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset.

Sewa operasi

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika sewa tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Dengan demikian, pembayaran sewa yang diterima dan/atau dibayarkan oleh dan/atau dari Kelompok Usaha sebagai *lessor* dan/atau *lessee* diakui sebagai pendapatan dan/atau beban dengan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa sewa.

t. Imbalan Kerja

Efektif 1 Januari 2016, Kelompok Usaha menerapkan Amandemen PSAK No. 24 (2015), "Imbalan Kerja tentang Program Imbalan Pasti: Iuran Pekerja".

PSAK No. 24 meminta entitas untuk mempertimbangkan iuran dari pekerja atau pihak ketiga ketika memperhitungkan program manfaat pasti. Ketika iuran tersebut sehubungan dengan jasa, iuran tersebut harus diatribusikan pada periode jasa sebagai imbalan negatif. Amandemen ini mengklarifikasi bahwa, jika jumlah iuran tidak bergantung pada jumlah tahun jasa, entitas diperbolehkan untuk mengakui iuran tersebut sebagai pengurang dari biaya jasa dalam periode ketika jasa terkait diberikan, daripada mengalokasikan iuran tersebut pada periode jasa.

Penerapan Amandemen PSAK No. 24 (2015) tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

Kelompok Usaha mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003, tanggal 25 Maret 2003. Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Kelompok Usaha ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil yang diharapkan atas aset dana pensiun dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Seluruh pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan hasil atas aset dana pensiun (tidak termasuk bunga bersih) diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lainnya dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun neto diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus dana pensiun. Pengukuran kembali tidak mengklasifikasi laba atau rugi pada periode berikutnya.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen/kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui.

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya jasa terdiri dari biaya jasa kini dan biaya jasa lalu, keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian tidak rutin, jika ada. Beban atau pendapatan bunga neto, dan biaya jasa diakui dalam laba atau rugi.

u. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pengakuan pendapatan dan beban atas aktivitas pengembangan real estate didasarkan pada PSAK No. 44.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Pengakuan Pendapatan

Pendapatan dari penjualan rumah tinggal, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavling 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.

Jika ada salah satu kriteria di atas tidak terpenuhi, maka pembayaran uang yang diterima dari pembeli diakui sebagai uang muka yang diterima dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh kriteria tersebut terpenuhi.

Uang sewa diterima dimuka dicatat sebagai "Pendapatan Diterima Dimuka". Pendapatan ditangguhkan tersebut diakui sebagai pendapatan selama jangka waktu sewa.

Pendapatan dari hunian kamar hotel diakui pada periode terhuninya. Pendapatan dari jasa hotel lainnya diakui pada saat jasa atau barang diserahkan kepada pelanggan.

Pengakuan Beban

Unsur-unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat antara lain meliputi biaya pra-perolehan tanah, biaya perolehan tanah dan biaya-biaya lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat. Biaya-biaya tersebut dialokasikan ke proyek pengembangan real estat menggunakan metode luas area yang dapat dijual atau metode nilai jual.

Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Revisi terhadap estimasi biaya, jika ada, yang pada umumnya, dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat, dialokasikan kepada proyek yang sedang berjalan dan proyek masa mendatang. Penyesuaian yang berasal dari penyesuaian periode berjalan dan penyesuaian periode sebelumnya harus diakui pada laba rugi periode berjalan, sedangkan penyesuaian yang berkaitan dengan periode mendatang harus dialokasikan selama sisa periode pengembangan.

v. Biaya Pinjaman

Berdasarkan PSAK No. 26, biaya pinjaman dikapitalisasi ketika dapat diatribusikan langsung terhadap akuisisi, kontribusi atau produksi suatu aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan sesuai dengan intensinya atau dijual dapat dikapitalisasi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dimulai dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan sementara jika aktivitas pembangunan terganggu untuk waktu yang berkelanjutan. Beban bunga juga dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan dari properti yang diperoleh secara spesifik untuk pembangunan, tetapi hanya atas aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan properti sedang dalam penyelesaian.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadinya. Biaya pinjaman dapat meliputi beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan dan selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya pinjaman.

w. Provisi

Provisi diakui ketika Kelompok Usaha memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Kelompok Usaha diharuskan menyelesaikan liabilitas dan estimasi andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi merupakan estimasi terbaik dari pertimbangan yang diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi liabilitasnya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan liabilitas kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan liabilitas kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

x. Perpajakan

Pajak Final

Kelompok Usaha telah menerapkan PSAK No. 46 (Revisi 2014), "Pajak penghasilan". Pajak Final Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan untuk nilai kontrak yang dikumpulkan selama setahun. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui.

Dengan menerapkan PSAK revisi tersebut, Kelompok Usaha memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan rumah dan rumah toko sebagai pos tersendiri.

Perbedaan antara nilai tercatat dari aset revaluasi dan dasar pengenaan pajak merupakan perbedaan temporer sehingga menimbulkan liabilitas atau aset pajak tangguhan, kecuali untuk aset tertentu seperti tanah yang pada saat realisasinya dikenakan pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi.

Menurut Undang-undang No. 12 tahun 1994, nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 71 Tahun 2008 tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (*developer*) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh PP No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

Pajak Penghasilan

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak diakui dalam laporan laba rugi, kecuali jika berkaitan dengan item yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung dalam ekuitas. Dalam kasus ini, pajak diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung dalam ekuitas.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Pajak kini

Beban pajak penghasilan kini dihitung dengan dasar hukum pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan. Aset atau liabilitas pajak penghasilan kini terdiri dari kewajiban kepada atau klaim dari otoritas pajak yang berhubungan dengan periode pelaporan kini atau sebelumnya, yang belum dibayar pada akhir periode tanggal pelaporan. Pajak penghasilan diperhitungkan berdasarkan tarif pajak dan hukum pajak yang berlaku pada periode fiskal terkait, berdasarkan laba kena pajak untuk periode tersebut. Seluruh perubahan pada aset atau liabilitas pajak kini diakui sebagai komponen biaya pajak penghasilan dalam laporan laba rugi.

Pajak tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui ketika jumlah tercatat dari aset atau liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berbeda dari dasar perpajakannya, kecuali jika perbedaan itu terjadi karena:

- Pengakuan awal *goodwill*,
- Pengakuan awal aset atau liabilitas pada saat transaksi yang bukan merupakan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi terjadi tidak mempengaruhi akuntansi atau laba kena pajak, dan
- Investasi pada entitas anak dan pengendalian bersama entitas di mana Kelompok Usaha mampu mengendalikan waktu pembalikan perbedaan dan kemungkinan besar bahwa perbedaan tersebut tidak akan dibalik pada masa yang akan datang.

Pengakuan dari aset pajak tangguhan terbatas pada saat di mana terdapat kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia terhadap perbedaan yang dapat digunakan.

Jumlah aset atau liabilitas ditentukan dengan menggunakan tarif pajak pada saat tanggal pelaporan dan di harapkan akan digunakan ketika liabilitas pajak tangguhan/(aset) telah diselesaikan/(dipulihkan).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan di saling hapus ketika Kelompok Usaha memiliki hak hukum untuk saling hapus aset dan liabilitas pajak kini yang berhubungan dengan pungutan oleh otoritas pajak yang sama atas:

- Kelompok Usaha yang dikenakan pajak adalah sama, atau
- Kelompok entitas yang berbeda yang bertujuan untuk menyelesaikan aset pajak kini secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas, pada periode masa depan dimana jumlah aset atau liabilitas pajak tangguhan signifikan diharapkan untuk di selesaikan atau di pulihkan.

y. Laba Per Saham Dasar

Labanya per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk untuk periode berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada periode yang bersangkutan.

Labanya per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biaya yang dilutif.

z. Segmen Operasi

Identifikasi segmen operasi berdasarkan laporan internal komponen-komponen Kelompok Usaha yang secara berkala dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya ke dalam segmen dan penilaian kinerja Kelompok Usaha.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

Informasi yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan alokasi sumber daya dan penilaian kinerjanya lebih difokuskan pada kategori properti dan jasa perhotelan.

aa. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

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

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian mensyaratkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan atas pendapatan, beban, aset dan liabilitas, serta pengungkapan liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Namun, ketidakpastian asumsi dan estimasi ini dapat menyebabkan hasil yang memerlukan penyesuaian material atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang berdampak pada masa mendatang.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, yang terpisah dari estimasi dan asumsi, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian:

Pengklasifikasian aset keuangan dan liabilitas keuangan

Kelompok Usaha menetapkan pengklasifikasian aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK 55 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti yang diungkapkan pada Catatan 2j.

Penilaian properti

Nilai wajar tanah yang diungkapkan sebagai bagian dari akun "Properti investasi" dan "Aset tetap" ditentukan oleh penilai real estat independen dengan menggunakan teknik penilaian yang telah diakui. Teknik penilaian tersebut merupakan pendekatan biaya dan pendekatan pasar dan pendapatan. Pada kasus tertentu, nilai wajar aset ditentukan berdasarkan transaksi real estat terkini yang memiliki karakteristik dan lokasi aset Kelompok Usaha yang sejenis. Jumlah nilai wajar pada tanggal 31 Desember 2018, diungkapkan di Catatan 9 dan 10 dalam laporan keuangan konsolidasian.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi kunci mengenai masa depan dan sumber kunci lainnya untuk estimasi ketidakpastian pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijabarkan sebagai berikut:

Penentuan nilai wajar dari aset keuangan dan liabilitas keuangan

Ketika nilai wajar dari aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat dalam laporan posisi keuangan

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

konsolidasian tidak dapat diambil dari pasar yang aktif, maka nilai wajarnya ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian termasuk model *discounted cash flow*. Masukan untuk model tersebut dapat diambil dari pasar yang dapat diobservasi, tetapi apabila hal ini tidak dimungkinkan, sebuah tingkat pertimbangan disyaratkan dalam menetapkan nilai wajar. Pertimbangan tersebut mencakup penggunaan masukan seperti risiko likuiditas, risiko kredit dan volatilitas. Perubahan dalam asumsi mengenai faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi nilai wajar dari instrumen keuangan yang dilaporkan.

Estimasi masa manfaat atas aset tetap dan properti investasi

Kelompok Usaha mengestimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dapat didukung dengan rencana dan strategi usaha yang juga mempertimbangkan perkembangan teknologi di masa depan dan perilaku pasar. Estimasi dari masa manfaat aset tetap dan properti investasi adalah berdasarkan penelaahan Kelompok Usaha secara kolektif terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara. Estimasi masa manfaat ditelaah paling sedikit setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset.

Namun, adalah mungkin, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas.

Jumlah dan waktu dari beban yang dicatat untuk setiap tahun akan terpengaruh oleh perubahan atas faktor-faktor dan situasi tersebut. Pengurangan dalam estimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi Kelompok Usaha akan meningkatkan beban pokok penjualan dan beban langsung dan beban operasi dan menurunkan aset.

Estimasi beban pensiun dan imbalan kerja lainnya

Beban dari program pensiun manfaat pasti dan nilai kini dari liabilitas pensiun ditentukan dengan menggunakan metode *projected-unit-credit*. Penilaian aktuaris termasuk membuat variasi asumsi yang terdiri dari, antara lain, tingkat diskonto, tingkat pengembalian dana pensiun yang diharapkan, tingkat kenaikan kompensasi dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Kelompok Usaha diakui langsung seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lainnya dikarenakan kompleksitas dari penilaian, dasar asumsi dan periode jangka panjang, liabilitas manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi.

Kelompok Usaha percaya bahwa asumsi mereka adalah memadai dan tepat, perbedaan signifikan dalam pengalaman aktual Kelompok Usaha atau perubahan signifikan dalam asumsi dapat mempengaruhi secara material beban imbalan kerja dan liabilitas imbalan kerja dan imbalan kerja jangka panjang lainnya. Semua asumsi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan.

Asumsi kunci mengenai masa depan dan sumber kunci lainnya untuk estimasi ketidakpastian pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijabarkan sebagai berikut:

Ketidakpastian liabilitas perpajakan

Dalam situasi tertentu, Kelompok Usaha tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan, atau negosiasi dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan. Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Kelompok Usaha menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi". Kelompok Usaha membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN SETARA KAS

Bank		
Rupiah		
PT CIMB Niaga Tbk	4.546.400.771	25.737.571
PT Bank Central Asia Tbk	1.954.787.447	1.276.417.552
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	562.977.786	1.733.966.144
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	280.944.859	275.454.545
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	233.835.518	1.481.548
PT Bank Bukopin Tbk	206.390.788	61.346.018
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	168.764.998	254.427.381
PT Bank Jateng	53.171.741	18.746.328
PT Bank Jabar Banten Tbk	483.518	46.855.430
PT Bank Syariah Mandiri Tbk	466.971	920.318
Deposito dan simpanan lain		
Pihak ketiga		
Rupiah		
Deposito Bank BTN	16.000.000.000	-
Deposito Koperasi Sekartama	14.019.897.762	-
Jumlah	<u>38.071.241.042</u>	<u>3.726.432.882</u>

5. REKING YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.433.893.854	631.460.666
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2.748.368.167	1.698.974.260
PT Bank Central Asia Tbk	3.900.870.666	1.608.282.321
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	595.920.000	595.920.000
Jumlah	<u>8.679.052.687</u>	<u>4.534.637.247</u>

Rekening bank yang dibatasi penggunaannya merupakan rekening penampungan yang digunakan sebagai jaminan sehubungan dengan fasilitas kredit kepemilikan rumah kepada pelanggan Perusahaan.

6. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Rincian piutang usaha terdiri dari:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
a. Berdasarkan jenis transaksi		
Penjualan		
Rumah tinggal	8.156.761.592	8.947.176.778
Rumah toko	616.173.718	751.597.142
Jasa Hotel	350.024.833	302.108.260
Jasa Manajemen	152.340.232	-
Jumlah	<u>9.275.300.375</u>	<u>10.000.882.180</u>

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
b. Berdasarkan umur		
Belum jatuh tempo	6.744.138.293	8.474.390.345
Telah jatuh tempo		
Sampai dengan 1 bulan	1.988.826.408	1.132.996.399
1 - 3 bulan	500.526.236	161.213.359
3 - 6 bulan	41.809.438	232.282.077
Jumlah	<u>9.275.300.375</u>	<u>10.000.882.180</u>

Seluruh piutang usaha milik Kelompok Usaha merupakan saldo piutang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, sebagian piutang usaha dari pihak ketiga bank digunakan sebagai jaminan atas utang bank dan lembaga keuangan lainnya (Catatan 13).

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha bersifat lancar dan dapat tertagih seluruhnya dan oleh karena itu, tidak diperlukan penyisihan untuk kerugian penurunan nilai.

7. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aset real estat	146.007.305.948	137.679.906.631
Persediaan hotel	223.480.595	199.744.983
Jumlah	<u>146.230.786.543</u>	<u>137.879.651.614</u>

Aset real estat merupakan persediaan perusahaan atas proyek The Amaya yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah, terdiri dari:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bangunan siap dijual	3.192.366.176	3.710.435.089
Bangunan dalam penyelesaian	129.196.177.232	119.079.856.333
Tanah dalam proses pengembangan	13.618.762.540	14.889.615.209
Jumlah	<u>146.007.305.948</u>	<u>137.679.906.631</u>

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Bangunan Siap Dijual

Rincian bangunan siap dijual sebagai berikut:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo awal	3.710.435.089	7.780.188.872
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	19.473.570.281	22.327.043.122
Reklasifikasi ke Aset Tetap (Catatan 10)	-	(919.124.981)
Reklasifikasi ke Properti Investasi (Catatan 9)	-	(2.023.312.131)
Pembebanan ke beban pokok penjualan properti (Catatan 23)		
Rumah tinggal	(19.715.592.407)	(22.649.307.685)
Rumah toko	(276.046.787)	(805.052.108)
Saldo akhir	<u>3.192.366.176</u>	<u>3.710.435.089</u>

Bangunan Dalam Penyelesaian

Rincian bangunan dalam penyelesaian sebagai berikut:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo awal	119.079.856.333	96.001.543.191
Penambahan		
Pembangunan konstruksi	8.686.056.817	21.382.980.459
Kapitalisasi biaya pinjaman	11.825.450.042	11.598.931.365
Reklasifikasi dari tanah dalam proses pengembangan	9.078.384.320	12.423.444.440
Sub-jumlah	29.589.891.180	45.405.356.264
Pengurangan		
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	(19.473.570.281)	(22.327.043.122)
Saldo akhir	<u>129.196.177.231</u>	<u>119.079.856.333</u>

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan bangunan dalam penyelesaian terdiri atas biaya pinjaman dari:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utang bank dan lembaga keuangan lainnya (Catatan 13)	11.825.450.042	7.787.286.096
Utang lain-lain - pihak berelasi (Catatan 28 dan 34)	-	3.811.645.269
Jumlah	<u>11.825.450.042</u>	<u>11.598.931.365</u>

Bangunan dalam penyelesaian merupakan akumulasi biaya aktivitas pengembangan real estat dalam tahap konstruksi untuk proyek The Amaya dengan persentase penyelesaian masing-masing 52% dan 55% pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 dan waktu penyelesaian yang diestimasikan pada tahun 2019.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Tanah Dalam Proses Pengembangan

Rincian tanah dalam proses pengembangan sebagai berikut:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo awal	14.889.615.209	21.458.734.619
Kapitalisasi biaya pengembangan	7.807.531.651	5.854.325.030
Pembelian tanah	-	-
Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	(9.078.384.320)	(12.423.444.440)
Saldo akhir	<u>13.618.762.540</u>	<u>14.889.615.209</u>

Hak legal atas tanah persediaan real estat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama perorangan, pihak ketiga, yang telah dikuasai Perusahaan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan berjangka waktu 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2043.

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

Total persediaan real estat yang pengikatan jual belinya telah berlaku, tetapi penjualannya belum diakui adalah sebagai berikut:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bangunan siap dijual		
Rumah tinggal	810.485.514	475.329.387
Bangunan dalam penyelesaian		
Rumah tinggal	2.824.976.779	1.280.908.171
Jumlah	<u>3.635.462.293</u>	<u>1.756.237.557</u>

Nilai wajar persediaan aset real estat pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 182.248.230.000 yang dinilai berdasarkan laporan KJPP Herly, Ariawan & Rekan, penilai independen, dengan laporan penilaian tertanggal 12 Maret 2018.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, sebagian persediaan dijadikan sebagai jaminan utang bank dan lembaga keuangan lainnya (Catatan 13).

Akun persediaan hotel terdiri dari perlengkapan operasional, makanan dan minuman dan lainnya milik KSPD, entitas anak.

Berdasarkan penelaahan terhadap kondisi fisik persediaan pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa persediaan telah mencerminkan nilai realisasi netonya dan tidak ada persediaan yang dalam keadaan usang, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas persediaan tersebut pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017.

8. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Tanah untuk pengembangan merupakan tanah yang akan dikembangkan yang dimiliki dan dikuasai Perusahaan berlokasi di Kota Ungaran, Jawa Tengah masing-masing seluas 11.950 m² pada 31 Desember 2018 dan 2017.

Status kepemilikan legal atas tanah untuk pengembangan berupa sertifikat hak milik dan tanah girik yang sedang diurus proses balik namanya.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Nilai wajar tanah untuk pengembangan pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 14.478.647.450. yang dinilai berdasarkan laporan KJPP Herly, Ariawan & Rekan, penilai independen, dengan laporan penilaian tertanggal 12 Maret 2018.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, sebagian tanah untuk dikembangkan dijadikan sebagai jaminan utang bank dan lembaga keuangan lainnya (Catatan 13).

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

Tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke tanah untuk dikembangkan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017.

9. PROPERTI INVESTASI

	2018				
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo akhir
Biaya perolehan					
Tanah	752,620,398		94,077,550		658,542,848
Bangunan	1,546,738,521		181,969,238		1,364,769,283
	<u>2,299,358,919</u>	-	<u>276,046,788</u>	-	<u>2,023,312,131</u>
Akumulasi penyusutan					
Bangunan	56,865,388	71,271,285	8,340,257	-	119,796,416
Jumlah tercatat	<u>2,242,493,531</u>				<u>1,903,515,715</u>
	2017				
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo akhir
Biaya perolehan					
Tanah	94,077,550	-	-	658,542,848	752,620,398
Bangunan	181,969,238	-	-	1,364,769,283	1,546,738,521
	<u>276,046,788</u>	-	-	<u>2,023,312,131</u>	<u>2,299,358,919</u>
Akumulasi penyusutan					
Bangunan	3,791,026	53,074,362	-	-	56,865,388
Jumlah tercatat	<u>272,255,762</u>				<u>2,242,493,531</u>

Pada tahun 2017 reklasifikasi dari aset real estat menjadi properti investasi dengan nilai buku neto masing-masing sebesar Rp 2.023.312.131 dikarenakan oleh perubahan intensi manajemen sehubungan dengan penggunaan aset tersebut (Catatan 7).

Beban penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi sebesar Rp 71.271.285 dan Rp 53.074.362 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017. (Catatan 25).

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 6.732.430.000 yang dinilai berdasarkan laporan KJPP Herly, Ariawan & Rekan, penilai independen, dengan laporan penilaian tertanggal 12 Maret 2018.

Pada tanggal 31 Desember 2018, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas properti investasi.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. ASET TETAP

	2018				
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo akhir
Biaya perolehan					
Pemilikan langsung					
Tanah	22,970,999,337	-	-	-	22,970,999,337
Bangunan	69,665,268,205	-	-	-	69,665,268,205
Kendaraan	2,000,472,058	168,000,000	198,091,800	-	1,970,380,258
Perabotan dan perlengkapan	9,223,789,074	168,588,047	-	-	9,392,377,121
Peralatan kantor	957,575,424	55,804,152	-	-	1,013,379,576
Jumlah	104,818,104,098	392,392,199	198,091,800	-	105,012,404,497
Akumulasi penyusutan					
Pemilikan langsung					
Bangunan	6,665,788,826	3,476,835,025	-	-	10,142,623,851
Kendaraan	731,891,185	237,522,276	83,371,668	-	886,041,793
Perabotan dan perlengkapan	3,614,939,821	2,273,416,589	-	-	5,888,356,410
Peralatan kantor	688,738,294	141,993,052	-	-	830,731,346
Jumlah	11,701,358,126	6,129,766,943	83,371,668	-	17,747,753,401
Jumlah tercatat	<u>93,116,745,972</u>				<u>87,264,651,096</u>
2017					
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo akhir
Biaya perolehan					
Pemilikan langsung					
Tanah	22,995,833,360	-	307,066,672	282,232,649	22,970,999,337
Bangunan	65,409,751,040	3,061,024,271	692,933,328	1,887,426,222	69,665,268,205
Kendaraan	2,124,086,058	-	123,614,000	-	2,000,472,058
Perabotan dan perlengkapan	5,272,296,532	3,951,492,542	-	-	9,223,789,074
Peralatan kantor	915,795,637	46,550,287	4,770,500	-	957,575,424
Aset dalam pembangunan	1,250,533,890	-	-	(1,250,533,890)	-
Jumlah	97,968,296,517	7,059,067,100	1,128,384,500	919,124,981	104,818,104,098
Akumulasi penyusutan					
Pemilikan langsung					
Bangunan	3,350,441,777	3,378,865,937	63,518,888	-	6,665,788,826
Kendaraan	502,261,264	273,409,879	43,779,958	-	731,891,185
Perabotan dan perlengkapan	2,171,894,599	1,443,045,222	-	-	3,614,939,821
Peralatan kantor	458,129,400	234,385,540	3,776,646	-	688,738,294
Jumlah	6,482,727,040	5,329,706,578	111,075,492	-	11,701,358,126
Jumlah tercatat	<u>91,485,569,477</u>				<u>93,116,745,972</u>

Pada tahun 2017, reklasifikasi dari aset real estat menjadi aset tetap dengan nilai sebesar Rp 919.124.981 dikarenakan oleh perubahan intensi manajemen sehubungan dengan penggunaan aset tersebut (Catatan 7).

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2018	2017
Beban pokok pendapatan (Catatan 23)	5.236.918.259	4.630.568.807
Beban umum dan administrasi (Catatan 25)	892.848.687	699.137.771
Jumlah	6.129.766.946	5.329.706.578

Perhitungan keuntungan pelepasan aset tetap sebagai berikut:

	2018	2017
Hasil penjualan aset tetap	161.000.000	1.017.309.008
Nilai tercatat aset tetap yang dijual	114.720.131	1.017.309.008
Keuntungan penjualan aset tetap	46.279.869	-

31 Desember 2018 dan 2017, sebagian aset tetap Kelompok Usaha dijadikan sebagai jaminan utang bank dan lembaga keuangan lainnya (Catatan 13).

Nilai wajar aset tetap pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 97.556.000.000 yang dinilai berdasarkan laporan KJPP Herly, Ariawan & Rekan, penilai independen, dengan laporan penilaian tertanggal 12 Maret 2018.

31 Desember 2018 dan 2017, Kelompok Usaha mengasuransikan aset tetapnya dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar Rp 76.616.355.624 dan Rp 76.616.355.624. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang diasuransikan.

Berdasarkan penilaian manajemen, tidak ada kerugian penurunan nilai yang harus diakui atas aset tetap tersebut.

11. ASET LAIN-LAIN

	2018	2017
Beban jasa profesional terkait proses pelepasan saham ke masyarakat	-	1.969.500.000
Uang jaminan sewa	35.000.000	45.000.000
Pajak di Bayar Dimuka	3.782.550	
Jumlah	38.782.550	2.014.500.000

Biaya jasa profesional Perusahaan terkait proses pelepasan saham Perusahaan ke masyarakat (*go public*). Pada tanggal 26 Oktober 2018, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melakukan Penawaran Umum Perdana Saham melalui pasar modal dan saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 5 Nopember 2018.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CV Mandiri Cipta Sarana	1.264.791.089	-
CV Tesala Putradarma	223.403.915	330.210.000
CV Mahesa	73.463.500	-
Fresh Chillii	78.432.307	-
CV Cipta Cahaya	52.272.000	-
CV Guci Merbabu	-	55.034.873
Lain-lain (di bawah Rp 50 juta)	<u>1.162.101.676</u>	<u>835.950.342</u>
Jumlah	<u>2.854.464.487</u>	<u>1.221.195.215</u>

Tidak terdapat aset Kelompok Usaha yang dijaminan sehubungan dengan utang usaha kepada pihak ketiga tersebut pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017.

13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bank:		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	38.655.000.000	40.109.406.131
PT Bank Bukopin Tbk	36.215.286.742	36.441.286.742
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	30.326.000.000	32.711.000.000
PT BPR Gunung Rizki	-	22.500.000.000
PT Bank Jateng	17.814.358.453	20.296.802.824
PT BPR Mandiri Artha Abadi	4.643.317.785	4.850.000.000
PT BPR Restu Artha Makmur	2.000.000.000	2.125.000.000
PT BPR Rudo Indobank	1.700.000.000	-
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	609.000.000	1.660.000.000
Lembaga keuangan lainnya:		
Koperasi Sekartama	34.700.000.000	-
Koperasi Rejo Agung Sukses	<u>1.925.000.000</u>	<u>2.000.000.000</u>
Jumlah pokok pinjaman	168.587.962.980	162.693.495.697
Dikurangi:		
Bagian jatuh tempo dalam satu tahun	<u>(62.439.317.785)</u>	<u>(50.925.406.131)</u>
Bagian jangka panjang	<u>106.148.645.195</u>	<u>111.768.089.566</u>
Rata-rata tingkat bunga per tahun	<u>14,15%</u>	<u>15,20%</u>

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Pada bulan Oktober 2016, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk investasi *refinancing* Hotel Allstay Semarang dengan plafon maksimal sebesar Rp 40.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12,5% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 120 bulan yang berakhir pada bulan Oktober 2026. Pada bulan Juni 2017, pinjaman ini direstrukturisasi dengan plafon menjadi Rp 39.700.000.000, menurunkan bunga menjadi sebesar 12,25% (*floating*) untuk 9 bulan dengan membayar 8,5% dan menanggungkan 3,75% dibayarkan penuh di bulan ke 10 dan jangka waktu kredit berakhir menjadi November 2026.

Pinjaman ini dijamin dengan sebidang tanah beserta bangunannya berstatus HGB seluas 557 m² berlokasi di Kota Semarang dan piutang tagihan KSPD senilai Rp 50.920.000, jaminan personal atas nama Josafat Kurniawan Hadi dan jaminan perusahaan dari PT Kota Satu Indonesia.

Berdasarkan perjanjian kredit antara KSPD dengan BNI tersebut diatas, KSPD diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Menjaga rasio keuangan tertentu sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1 kali.
- *Debt to Equity Ratio* maksimal 2,1 kali.
- Debt Service Coverage Ratio minimal 100%

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Mengadakan penggabungan usaha (merger) atau konsolidasi dengan perusahaan lain.
- Melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga.
- Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain.
- Mengubah bentuk dan/atau status hukum Perusahaan, mengubah Anggaran Dasar (kecuali untuk peningkatan modal), memindahtangankan saham perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.
- Menggunakan dana perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
- Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang agunan.
- Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usaha.
- Mengikatkan diri sebagai penjamin (*borg*), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijamin oleh Debitur kepada BNI, kepada pihak lain).
- Membagikan dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga. Melakukan investasi atau pembelian aktiva tetap tidak produktif/non lancar.
- Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham perusahaan kepada pihak manapun.
- Mengubah bidang usaha.
- Melakukan interfinancing dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.
- Mengubah susunan pengurus Direksi, Komisaris dan kepemilikan saham perusahaan.
- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, tetapi tidak terbatas pada :
 1. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang berdampak signifikan bagi Debitur dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha Debitur.
 2. Melakukan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Debitur dan mengancam keberlangsungan usaha Debitur.
 3. Mengadakan transaksi dengan perseorangan atau suatu pihak, namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
- Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Debitur yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.
- Mengizinkan pihak lain menggunakan perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain.
- Melunasi seluruh atau sebagian hutang perusahaan kepada pemegang saham dan/atau perusahaan Afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman sub ordinasi kredit fasilitas BNI.
- Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
- Mengambil *lease* dari perusahaan *leasing*.

Melalui surat tanggal 14 Mei 2018, BNI telah menyetujui untuk mencabut negative covenants yaitu pembagian dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun kepada para pemegang saham KSPD.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo utang KSPD ke BNI masing-masing sebesar Rp 38.655.000.000 dan Rp 40.109.406.131.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)

a. Perusahaan memperoleh beberapa fasilitas dari Bukopin sebagai berikut:

- Pada bulan April 2015, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dengan maksimal penarikan sebesar Rp 9.500.000.000 yang digunakan untuk modal kerja. Pinjaman ini dikenakan bunga efektif sebesar 13,65% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 24 bulan yang berakhir pada bulan April 2017. Pada bulan Juli 2016 pinjaman ini dilunasi.

Pinjaman ini dijamin dengan:

1. 4 (empat) bidang tanah bersertifikat hak milik yang dikuasai Perusahaan seluas 8.460 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
 2. 1 (satu) bidang tanah bersertifikat HGB atas nama KSPD seluas 1.302 m² yang berlokasi di Condongcatur, Yogyakarta.
 3. Jaminan pribadi atas nama Josafat Kurniawan Hadi.
- Pada bulan April 2016, Perusahaan kembali memperoleh pinjaman kredit *uncommitted loan* untuk modal kerja Perusahaan sebesar Rp 10.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12,54% (*floating*) dengan jangka waktu 24 bulan yang berakhir pada bulan April 2018.
 - Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 063/PL/Lgl.SMG/IV/2018 tanggal 27 April 2018, Perusahaan telah mendapatkan persetujuan untuk merestrukturisasi pinjaman pada Bank Bukopin ke dalam bentuk kredit angsuran dan perpanjangan pinjaman menjadi 60 bulan sejak tanggal restrukturisasi dengan bunga sebesar 11,50% (efektif) per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah bersertifikat hak milik yang dikuasai Perusahaan seluas 17.997 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Tanah berstatus HGB atas nama KSPD, seluas 1302 m² yang berlokasi di Sleman, DaerahIstimewa Yogyakarta.
3. Jaminan pribadi atas nama Josafat Kurniawan Hadi.
4. Penjaminan aset atas nama Perusahaan dan KSPD.

Melalui surat tanggal 16 Mei 2018, Bukopin telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* atas Perusahaan sebagai berikut:

- perubahan anggaran dasar termasuk didalamnya melakukan perubahan susunan dan komposisi pemegang saham, susunan anggota dewan direksi dan komisaris
- pembayaran sesuatu atas sisa hasil usaha atau pembagian dana cadangan Perusahaan dari waktu ke waktu
- mengadakan perusahaan baru atau memperbesar perusahaan-perusahaannya yang sekarang ada.

b. KSPD memperoleh beberapa fasilitas dari Bukopin sebagai berikut:

- Pada bulan Maret 2015, KSPD memperoleh fasilitas pinjaman kredit angsuran dengan maksimal pencairan sebesar Rp 20.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk investasi pembangunan hotel di Yogyakarta, dikenakan bunga sebesar 13,65% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 96 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2023.
- Pada bulan Oktober 2015, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk pembangunan tambahan serta pembelian dan pembangunan lahan parkir dengan plafon sebesar Rp 5.000.000.000 dan Rp 4.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 96 bulan yang berakhir pada bulan Oktober 2023.
- Pada bulan Juni 2016, KSPD mengubah pinjaman kredit angsuran dengan plafon sebesar Rp 4.000.000.000 diatas menjadi Rp 3.000.000.000 dan mengubah yang seharusnya jatuh tempo pada Oktober 2023 menjadi Juni 2024. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (*floating*) per tahun.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

- Pada bulan Oktober 2015, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk modal kerja Hotel City One dengan plafon sebesar Rp 1.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 36 bulan yang berakhir pada bulan Oktober 2018.

Pada bulan Juni 2017, pinjaman dengan plafon Rp 20.000.000.000, Rp 5.000.000.000, Rp3.000.000.000 dan Rp 1.000.000.000 tersebut di saldo pinjamannya digabung untuk direstrukturisasi plafonnya menjadi Rp 25.995.286.742, bunga diturunkan menjadi sebesar 11,48% (*floating*) per tahun dan jatuh tempo menjadi bulan Juni 2025.

- Pada bulan Juni 2017, pinjaman ini direstrukturisasi dengan menurunkan bunga menjadi 11,48% (*floating*) per tahun dan jatuh tempo menjadi Juni 2025.

Sebelum restrukturisasi, Fasilitas pinjaman tersebut diatas dijamin dengan tanah milik KSPD berstatus HGB seluas 1.302 m² berlokasi di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dan jaminan pribadi atas nama Josafat Kurniawan Hadi.

Setelah restrukturisasi, Jaminan atas pinjaman tersebut ditambah dengan 8 (delapan) bidang tanah bersertifikat hak milik yang dikuasai Perusahaan seluas 9.537 m² berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah. Semua Jaminan diatas juga mengcover seluruh fasilitas pinjaman Perusahaan.

Melalui surat tanggal 16 Mei 2018, Bukopin telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* atas KSPD sebagai berikut:

- perubahan anggaran dasar termasuk didalamnya melakukan perubahan susunan dan komposisi pemegang saham, susunan anggota dewan direksi dan komisaris
- pembayaran sesuatu atas sisa hasil usaha atau pembagian dana cadangan KSPD dari waktu ke waktu
- mengadakan perusahaan baru atau memperbesar perusahaan-perusahaannya yang sekarang ada.

Berdasarkan addendum perjanjian kredit No. 146/PK/Lgl.SMG/VII/2018 dan No. 147/PK/Lgl.SMG/VII/2018 tanggal 30 Juli 2018, Bank Bukopin telah merevisi jadwal angsuran atas pinjaman yang diperoleh KSPD.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo utang Kelompok Usaha ke Bukopin sebagai berikut:

	2018	2017
Perusahaan	10.450.000.000	10.500.000.000
KSPD	25.765.286.742	25.941.286.742
Jumlah	36.215.286.742	36.441.286.742

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

Perusahaan memperoleh beberapa fasilitas dari BTN sebagai berikut:

- Pada bulan Juni 2013, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit *revolving* untuk pembiayaan pembangunan proyek Perusahaan sebesar Rp 20.000.000.000. Pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 12 % per tahun (*floating*) dengan jangka waktu 24 bulan yang berakhir pada bulan Juni 2015. Perjanjian ini setuju diperpanjang hingga Juni 2017, namun pada bulan Maret 2016 pinjaman ini dilunasi.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus hak milik yang dikuasai Perusahaan, sebanyak 8 bidang seluas 29.896 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Jaminan pribadi atas nama Johan Prasetyo Santoso, Josafat Kurniawan Hadi dan Herowiratno Gunawan.
3. *Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan penjualan rumah yang dibiayai oleh BTN

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Berdasarkan perjanjian kredit antara Perusahaan dengan BTN tersebut diatas, Perusahaan diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
 - Mengikat diri sebagai penjamin hutang.
 - Merubah Anggaran Dasar Perusahaan (terkait modal, kepemilikan dan pengurus).
 - Melakukan merger atau akuisisi.
 - Mengajukan permohonan pailit.
 - Memindahtangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.
 - Menjual secara tunai tanpa seijin pihak bank.
- Pada bulan Maret 2016, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit konstruksi untuk pembiayaan pembangunan proyek Amaya dari BTN sebesar Rp 38.000.000.000 dan tingkat bunga 13% per tahun (floating) dengan jangka waktu 24 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2018. Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan sebanyak 73 bidang seluas 12.986 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Jaminan pribadi atas nama Johan Prasetyo Santoso, Josafat Kurniawan Hadi dan Herowiratno Gunawan.
3. Jaminan perusahaan atas nama PT Kota Satu Indonesia.
4. Cessie atas piutang terkait semua proyek The Amaya.

Berdasarkan perjanjian kredit antara Perusahaan dengan BTN tersebut diatas, Perusahaan diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
- Mengikat diri sebagai penjamin hutang.
- Merubah Anggaran Dasar Perusahaan (terkait modal, kepemilikan dan pengurus).
- Melakukan merger atau akuisisi.
- Membayar deviden perusahaan.
- Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menyewakan perusahaan kepada pihak lain.
- Memindahtangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga terhadap lokasi proyek ataupun terhadap Perusahaan
- Menggunakan rekening Bank lain dalam rangka penjualan unit rumah yang dibiayai BTN.

Pada bulan Oktober 2017, Perusahaan melakukan Restrukturisasi Kredit KMK Konstruksi BTN yang telah didokumentasikan dalam akta No.96 tanggal 30 Oktober 2017 dengan plafon sebesar Rp 34.752.000.000 dan perpanjangan jangka waktu hingga 24 bulan yang akan jatuh tempo pada tanggal 24 Maret 2020.

Melalui surat tanggal 14 Agustus 2018 dan 18 Mei 2018, BTN telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* yaitu perubahan bentuk/status hukum Perusahaan, penerbitan saham baru, pemindahan hak atas saham, penggunaan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit BTN, pembagian deviden, perubahan anggaran dasar, mengubah susunan dewan direksi dan dewan komisaris, penjualan maupun pembebanan hak jaminan (penjaminan) atas saham Perusahaan, pelaksanaan akuisisi maupun investasi/penyertaan pada perusahaan lain dan mengadakan perjanjian dengan pihak lain.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Pada bulan Nopember 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit sebesar Rp 14.400.000.000 dan tingkat bunga 8,95% per tahun (*floating*) dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Nopember 2019.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo utang Perusahaan kepada BTN masing-masing sebesar Rp 30.326.000.000 dan Rp 32.711.000.000.

PT Bank Jateng (Bank Jateng)

Pada bulan Juli 2016, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari Bank Jateng untuk modal kerja sebesar Rp 43.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 36 bulan yang berakhir pada bulan Juli 2019.

Pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 11.273 m² dan tanah dengan sertifikat hak milik yang dikuasai Perusahaan seluas 8.177 m², yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Jaminan pribadi atas nama Tn. Johan Prasetyo Santoso, Tn. Josafat Kurniawan Hadi dan Tn. Herowiratno Gunawan.
3. Jaminan perusahaan atas nama PT Kota Satu Indonesia.
4. Piutang terkait proyek The Amaya tahap 2.

Berdasarkan perjanjian kredit antara Perusahaan dengan Bank Jateng tersebut diatas, Perusahaan diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

Menjaga rasio keuangan tertentu sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1,2 kali. Perbandingan aset lancar dan hutang lancar (selain bagian hutang jangka panjang)
- *Debt to Equity Ratio* maksimal 2,7 kali.
- *Loan to value* maksimal 80%.
- DSCR minimal 100%

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Mengubah bentuk dan/atau status hukum Perusahaan, mengubah Anggaran Dasar (kecuali untuk peningkatan modal), memindahtangankan saham perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.
- Mengubah susunan pengurus perusahaan (Direksi, Komisaris dan kepemilikan saham perusahaan).
- Menggunakan dana perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari Bank Jateng.
- Menjual, menjaminkan dan/atau menyewakan harta kekayaan, barang agunan dan/atas saham perusahaan kepada siapapun kecuali dalam rangka kegiatan usaha debitur yang wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng.
- Menerima pinjaman dari pihak manapun (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali berupa hutang pemegang saham dan/atau afiliasi serta pinjaman dalam rangka transaksi usaha yang lazim dan/atau wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng.
- Mengikatkan diri sebagai penjamin (*borg*), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun baik untuk yang belum dan/atau telah dijamin oleh Debitur kepada Bank Jateng, kepada pihak manapun kecuali dalam rangka kegiatan usaha utama Debitur yang wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng.
- Melakukan likuidasi atau pembubaran atau tindakan-tindakan kepailitan.
- Melakukan merger, akuisisi, reorganisasi atau investasi atau penyertaan pada perusahaan lain.
- Melakukan investasi yang melebihi *proceed* perusahaan (EAT + Depresiasi), kecuali untuk pembangunan proyek yang telah disetujui Bank Jateng.
- Mengubah bidang usaha.
- Menerbitkan atau menjual saham kecuali di konversi menjadi modal yang dibuat secara Notariil.
- Melunasi seluruh atau sebagian hutang (termasuk bunga maupun biaya lainnya yang terkait dengan hutang tersebut) kepada pemegang saham dan/atau perusahaan Afiliasi yang belum atau telah

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

- didudukkan sebagai pinjaman sub ordinasi terhadap fasilitas Bank Jateng.
- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, tetapi tidak terbatas pada:
 1. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang memiliki arti penting bagi Debitur dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha Debitur.
 2. Mengadakan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Debitur dan mengancam keberlangsungan usaha Debitur.
 3. Mengadakan transaksi dengan perseorangan atau suatu pihak, namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
 - Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Debitur yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.
 - Melunasi atau membayar pokok dan atau biaya bunga dan/atau biaya-biaya lainnya atas pinjaman / kredit / hutang kepada pihak lain di luar pihak yang telah disetujui Bank Jateng, akan tetapi tidak terbatas kepada pemegang saham dan/atau afiliasinya.
 - Memberikan pinjaman kepada pihak lain, kecuali dalam rangka transaksi operasional usaha yang lazim dan/atau wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng.
 - Menarik kembali modal yang telah disetor.
 - Menunggak kewajiban Bank Jateng serta kewajiban yang lainnya.
 - Melakukan suatu tindakan yang melanggar suatu ketentuan hukum dan/atau peraturan yang berlaku.

Melalui surat tanggal 22 Mei 2018, Bank Jateng telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* sebagai berikut:

- a. Perubahan bentuk dan/atau status hukum Perusahaan, perubahan anggaran dasar (kecuali untuk peningkatan modal), memindahtangankan saham Perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain
- b. Susunan pengurus dan kepemilikan saham Perusahaan
- c. Menggunakan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari Bank Jateng
- d. Menjual, menjaminkan dan/atau menyewakan harta kekayaan, barang agunan dan/atau saham Perusahaan kepada siapapun dalam rangka kegiatan usaha utama Perusahaan yang wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng
- e. Melakukan merger, akuisisi, reorganisasi atau investasi atau penyertaan pada perusahaan lain
- f. Menerbitkan atau menjual saham kecuali dikonversi menjadi modal yang dibuat secara notariil

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017,, saldo utang Perusahaan kepada Bank Jateng masing-masing sebesar Rp 17.814.358.453 dan Rp 20.296.802.824.

PT Bank Perkreditan Rakyat Gunung Rizki Pusaka Utama (GR)

Pada bulan Desember 2017, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit modal kerja dari GR sebesar Rp 22.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 15% per tahun dengan jangka waktu 1 tahun yang berakhir pada bulan Desember 2018.

Pinjaman ini dijamin dengan 16 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 17.932 m², yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Berdasarkan surat keterangan dari BPR Gunung Rizki No. 1121/V/S. Ket/GR/18 tanggal 14 Mei 2018 menyatakan bahwa pinjaman Perusahaan pada BPR Gunung Rizki sebesar Rp 22.500.000.000 telah lunas pada tanggal 7 Mei 2018.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo utang Perusahaan kepada BPR GR masing-masing sebesar nihil dan Rp 22.500.000.000.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Mandiri Artha Abadi (MAA) dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Rudo Indobank (Rudo)

Perusahaan memperoleh fasilitas dari MAA dan Rudo sebagai berikut:

- Pada bulan Maret 2014, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* sebesar Rp 7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp 4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp 2.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2015.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah berstatus Hak Milik seluas 2.637 m² yang dikuasai Perusahaan, yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Memberikan pinjaman kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari.
 - Bertindak sebagai penjamin atas hutang pihak ketiga.
 - Menjaminkan atau menggadaikan, menjual dan/atau mengalihkan hak tau menyewakan/menyerahkan kepada pihak ketiga manapun juga bidang Tanah dan/atau Bangunan, barang-barang yang telah dijamin untuk fasilitas kredit ini.
 - Mengubah sifat kegiatan usaha Perusahaan yang sedang dijalankan.
 - Menerima fasilitas kredit dalam bentuk apapun dari Bank dan/atau lembaga keuangan lain.
- Pada bulan Maret 2015, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* diperpanjang dengan fasilitas sebesar Rp 5.800.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp 3.732.000.000 dan Rudo sebesar Rp 2.068.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2016.
Pinjaman ini dijamin dengan tanah berstatus Hak Milik seluas 2.637 m² yang dikuasai Perusahaan, yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
 - Pada bulan Juni 2015, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* diatas ditingkatkan jumlah fasilitas kreditnya menjadi sebesar Rp 7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp 4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp 2.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2016.
Pinjaman ini dijamin dengan 14 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.726 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
 - Pada bulan Maret 2016, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* diatas untuk fasilitas kredit sebesar Rp 7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp 4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp 2.500.000.000 diperpanjang hingga Maret 2017. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun.
Pinjaman ini dijamin dengan 14 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.726 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
 - Pada bulan April 2017, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* diatas diturunkan fasilitas kreditnya menjadi sebesar Rp 4.843.317.735 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp 3.117.995.000 dan Rudo sebesar Rp 1.725.322.735. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2018.
 - Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pembiayaan Bersama Pemberian Kredit No. 174/PPPBP/MAA/III/2018 dan 175/PPK/MAA/III/2018 tanggal 16 Maret 2018, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk *Revolving OLB* diperpanjang dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2019.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Pinjaman ini dijamin dengan 11 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.566 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo utang Perusahaan kepada BPR MAA dan BPR Rudo masing-masing sebesar Rp 4.643.317.785 dan Rp 4.850.000.000.

PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Restu Artha Makmur (RAM)

Pada bulan Desember 2017, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit modal kerja dari RAM sebesar Rp 2.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 2% per bulan dengan jangka waktu 6 bulan yang berakhir pada bulan Juni 2018.

Pada bulan Mei 2018, fasilitas pinjaman kredit modal kerja diatas diperpanjang sampai dengan bulan November 2018.

Pada bulan Nopember 2018, fasilitas pinjaman kredit modal kerja diatas diperpanjang sampai dengan bulan Mei 2019.

Pinjaman ini dijamin dengan 3 kavling tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 144 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Memperoleh pinjaman dari kreditur lain dengan jaminan yang sama.
- Memindahtangankan atau menyewakan barang jaminan kepada pihak manapun.
- Mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruh maupun sebagian atas barang jaminan.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo utang Perusahaan kepada BPR RAM masing-masing sebesar Rp 2.000.000.000 dan Rp. 2.125.000.000,-.

PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Rudo Indobank (Rudo)

Pada bulan Januari 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit modal kerja untuk properti dari Rudo sebesar Rp 1.900.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 18% per tahun dengan jangka waktu 1 bulan yang berakhir pada bulan Februari 2018. Berdasarkan perjanjian kredit No. 24 tanggal 28 Februari 2018 dari Markus Gunanto Adhi Kristanto, S.H., notaris di Kabupaten Semarang, fasilitas pinjaman ini telah diperpanjang dan akan jatuh tempo pada Bulan Mei 2018.

Pinjaman ini dijamin dengan 3 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 356m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Berdasarkan surat keterangan dari BPR Rudo tanggal 25 Juli 2018 menyatakan bahwa pinjaman Perusahaan pada BPR Rudo sebesar Rp 1.900.000.000 telah lunas pada tanggal 31 Mei 2018.

Pada bulan Mei 2018, fasilitas pinjaman kredit musiman dari BPR Rudo dengan jumlah pagu kredit sebesar Rp 1.700.000.000 yang digunakan untuk modal kerja (pembiayaan pengembangan proyek perumahan The Amaya). Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 18% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan November 2018.

Pinjaman ini dijamin dengan 2 bidang tanah berstatus legal SHGB seluas 99 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Pada bulan Nopember 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman diatas diperpanjang sampai dengan bulan Mei 2019.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Pada tanggal 31 Desember 2018, saldo utang Perusahaan kepada BPR Rudo sebesar Rp. 1.700.000.000.

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)

Pada bulan September 2016, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit investasi *refinancing* dari BRI untuk pembelian rumah toko sebesar Rp 3.000.000.000. Pinjaman tersebut dikenakan bunga 9,75% per tahun (efektif) dengan jangka waktu 84 bulan yang berakhir pada bulan November 2023.

Pinjaman ini dijamin dengan 3 bidang tanah bersertifikat hak milik yang dikuasai Perusahaan seluas 169 m² beserta bangunannya atas nama Josafat Kurniawan Hadi, pihak berelasi, yang berlokasi di Kota Semarang, Jawa Tengah.

Pada bulan September 2017, Perusahaan melakukan perubahan atas pinjaman diatas dari fasilitas kredit sebesar Rp 3.000.000.000 diturunkan menjadi Rp 1.823.000.000 dengan menarik jaminan 1 bidang tanah seluas 55m².

Pada bulan Juli 2018, Perusahaan melakukan perubahan atas pinjaman diatas menjadi sebesar Rp 790.000.000 dengan menarik jaminan 1 bidang tanah seluas 61 m².

Berdasarkan perjanjian kredit antara Perusahaan dengan BRI tersebut diatas, Perusahaan diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Mengikatkan diri sebagai penjamin terhadap pihak lain dan atau menjaminkan kekayaan kepada pihak lain, kecuali yang sudah ada saat ini.
- Melakukan perubahan anggaran dasar dan atau mengubah susunan serta pemegang saham dan komposisi permodalan.
- Mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit Perusahaan sendiri.
- Menyewakan aset yang diagunkan di BRI kepada pihak lain tanpa persetujuan dari BRI.

Melalui surat tanggal 18 Mei 2018, Bukopin telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* yaitu perubahan anggaran dasar dan/atau mengubah susunan serta pemegang saham dan komposisi permodalan.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017,, saldo utang Perusahaan kepada BRI masing-masing sebesar Rp 609.000.000 dan Rp 1.660.000.000.

Koperasi Rejo Agung Sukses (RA)

Pada bulan Mei 2017, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit dari RA sebesar Rp 200.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 21% per tahun dengan jangka waktu 1 Tahun yang berakhir pada bulan Mei 2018. Tidak terdapat jaminan atas pinjaman ini.

Berdasarkan perjanjian kredit No. 51/PK/KRAS-WHD/V/2018 tanggal 31 Mei 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit pinjaman berjangka dari Koperasi RA sebesar Rp 200.000.000. Fasilitas kredit ini merupakan perpanjangan dari fasilitas kredit sebelumnya. Fasilitas ini dikenakan bunga sebesar 21% dan akan jatuh tempo pada tanggal 31 Juli 2018 dan telah dilunasi pada tanggal tersebut.

Pada bulan Oktober 2017, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit dari RA sebesar Rp 1.925.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 21% per tahun dengan jangka waktu 3 Bulan yang berakhir pada bulan Januari 2018.

Berdasarkan Perjanjian Perubahan terhadap Kredit no. 260/PK-ADD/RAS-WHD/I/2018 tanggal 8 Januari 2018 yang diubah dengan Perjanjian Perubahan terhadap Kredit No. 033/PK-ADD/RAS-WHD/IV/2018 tanggal 7 April 2018, pinjaman Perusahaan kepada Koperasi Rejo

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Agung Sukses telah diperpanjang dan akan jatuh tempo pada tanggal 7 Juli 2018.

Pinjaman ini dijamin dengan 3 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 96 m², yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Berdasarkan perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit No. 63/PK-ADD/RAS-WHD/VII/2018 tanggal 7 Juli 2018, fasilitas pinjaman kredit dari Koperasi RA sebesar Rp 1.925.000.000 diperpanjang sampai dengan bulan Oktober 2018.

Berdasarkan perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit No. 99/PK-ADD/RAS-WHD/X/2018 tanggal 6 Oktober 2018, fasilitas pinjaman kredit dari Koperasi RA sebesar Rp 1.925.000.000 diperpanjang sampai dengan bulan April 2019.

Pinjaman ini dijamin dengan 2 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 96 m², yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo utang Perusahaan kepada Koperasi RA masing-masing sebesar Rp. 1.925.000.000,- dan Rp 2.000.000.000.

Koperasi Sedya Karya Utama (Sekartama)

Pada bulan Mei 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama, yang digunakan untuk pelunasan pinjaman Perusahaan dari BPR Gunung Rizki, sebesar Rp 22.500.000.000 dengan bunga 13% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Mei 2019.

Pada bulan Desember 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama sebesar Rp 12.500.000.000 dengan bunga 9.48% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Juni 2019.

Pinjaman ini dijamin dengan 5 bidang tanah berstatus legal SHGB atas nama Perusahaan seluas 240 m², 16 bidang tanah berstatus legal hak milik yang telah dikuasai Perusahaan seluas 18.506 m² dan 7 bidang tanah persil yang telah dikuasai Perusahaan seluas 16.582 m², seluruh bidang tanah tersebut berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

14. UANG MUKA PENJUALAN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pihak ketiga		
Rumah tinggal	24.365.941.642	36.264.148.252
Rumah toko	-	-
Jasa manajemen	202.194.989	-
Jumlah	<u>24.568.136.631</u>	<u>36.264.148.252</u>

Persentase pembayaran uang muka sebagai berikut:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rumah tinggal		
100%	9.901.257.471	6.821.909.430
50% sampai dengan 99%	8.580.687.151	20.823.952.857
20% sampai dengan 49%	4.829.675.232	5.944.703.691
Dibawah 20%	1.054.321.788	2.673.582.274
Jumlah	<u>24.365.941.642</u>	<u>36.264.148.252</u>

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. PERPAJAKAN

a. Utang Pajak

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pajak final - Perusahaan	260.613.288	90.887.588
Pajak penghasilan		
Pasal 4(2)	34.767.781	-
Pasal 21	122.688.424	35.177.654
Pasal 23	835.179.466	1.030.848.641
Berdasarkan Peraturan		
Pemerintah No. 46 tahun 2013	2.079.000	11.283.360
Pajak pertambahan nilai	92.184.644	246.853.156
Pajak pembangunan - Entitas anak	<u>260.759.640</u>	<u>345.899.668</u>
Jumlah	<u>1.608.272.243</u>	<u>1.760.950.067</u>

b. Beban Pajak Final

Beban pajak final Kelompok Usaha terdiri dari beban pajak final Perusahaan. Perhitungan pajak final sebagai berikut:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pendapatan yang dikenakan pajak		
final pada tarif yang berlaku	<u>21.381.326.857</u>	<u>38.277.623.605</u>
Beban pajak final -		
 periode berjalan	<u>(544.651.474)</u>	<u>(971.003.092)</u>

Perhitungan beban pajak final di atas menjadi dasar dalam pengisian SPT Pajak Penghasilan Badan Perusahaan untuk tahun buku 2018.

Perusahaan telah menyampaikan pajak penghasilan badan tahun 2017 ke Kantor Pelayanan Pajak. Pajak penghasilan badan tahun 2017 Perusahaan dilaporkan berdasarkan perhitungan di atas.

Pada tanggal 4 November 2008, Presiden Republik Indonesia dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani Peraturan Pemerintah (PP) No. 71/2008 tentang "perubahan ketiga atas PP No. 48/1994 mengenai pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan". Peraturan ini mengatur, efektif berlaku pada tanggal 1 Januari 2009, penghasilan wajib pajak yang berasal dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, akan dikenakan pajak yang bersifat final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh PP No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

c. Beban Pajak Penghasilan - neto

Beban (manfaat) pajak Kelompok Usaha terdiri dari beban (manfaat) pajak penghasilan KSPD, entitas anak.

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain KSPD dengan estimasi rugi fiskal KSPD pada tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 sebagai berikut:

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rugi sebelum pajak penghasilan	(7,895,136,211)	(5,668,466,263)
Perbedaan temporer		
Imbalan pasca kerja	368,157,304	328,510,569
Perbedaan tetap		
Jamuan dan representasi	6,622,700	20,705,450
Biaya Komunikasi	-	42,299,328
Pendapatan jasa giro	(1,568,645)	(2,090,041)
Estimasi rugi fiskal	<u>(7,521,924,852)</u>	<u>(5,279,040,957)</u>

Berdasarkan perhitungan di atas, KSPD mengalami rugi fiskal pada tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 sebagai berikut sehingga tidak dibebankan pajak penghasilan.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, KSPD telah menyampaikan pajak penghasilan badan tahun 2017 ke Kantor Pelayanan Pajak. Pajak penghasilan badan tahun 2017 dilaporkan berdasarkan perhitungan di atas.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Manfaat (beban) pajak tangguhan		
Entitas anak		
Penyisihan untuk rugi fiskal	1.880.481.214	1.319.760.239
Penyisihan untuk imbalan kerja	92.039.326	82.127.643
Sub-total	1.972.520.540	1.401.887.882
Manfaat (beban) pajak penghasilan	<u>1.972.520.540</u>	<u>1.401.887.882</u>

Manajemen KSPD berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan di atas tersebut dapat dipulihkan kembali melalui penghasilan kena pajak di masa yang akan datang.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, KSM menghitung beban pajak penghasilan berdasarkan PP No. 46 tahun 2013 dengan tarif sebesar 1% dari nilai peredaran bruto usaha bulan Januari sampai dengan Juni 2018 dan sesuai PP No. 23 tahun 2018 tanggal 8 Juni 2018 dengan tarif 0,5% dari nilai peredaran bruto usaha bulan Juli sampai dengan Desember 2018

d. Pajak Tangguhan

Rincian dari aset pajak tangguhan Perusahaan sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2017</u>	<u>Mutasi</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Estimasi rugi fiskal	1.319.760.239	(1.880.481.213)	3.200.241.452
Liabilitas imbalan pasca kerja	82.127.643	(92.039.326)	174.166.969
Penghasilan komprehensif lain	(11.959.562)	51.415.594	(63.375.156)
Estimasi aset pajak tangguhan	<u>1.389.928.320</u>	<u>(1.921.104.945)</u>	<u>3.311.033.265</u>

e. Pengampunan Pajak

Pada tahun 2016, Perusahaan dan KSPD telah mengikuti program pengampunan pajak sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2016 tentang "Pengampunan Pajak" (UU) yang berlaku efektif 1 Juli 2016. Pengampunan pajak adalah penghapusan pajak yang seharusnya terutang, tidak dikenai sanksi administrasi perpajakan dan sanksi pidana di bidang perpajakan, dengan cara mengungkapkan aset dan membayar uang tebusan sebagaimana diatur di

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

dalam UU. Pengampunan pajak diberikan atas kewajiban perpajakan Perusahaan sampai dengan tahun pajak yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dan meliputi pajak penghasilan serta pajak pertambahan nilai.

Sehubungan dengan program tersebut, Perusahaan dan KSPD telah memperoleh SKPP sebagai berikut:

	No. SKPP	Tanggal SKPP	Nilai kas yang diungkapkan
Perusahaan	KET-108/PP/WPJ.10/2016	11 Agustus 2016	150.202.800
KSPD	KET-6908/PP/WPJ.10/2016	5 Oktober 2016	103.215.000

Nilai kas yang diungkapkan dalam program pengampunan pajak tersebut dicatat sebagai tambahan modal disetor (dalam laporan posisi keuangan konsolidasian Kelompok Usaha (Catatan 18).

16. IMBALAN KERJA

Perusahaan dan entitas anak mencatat liabilitas imbalan kerja untuk seluruh karyawan yang memenuhi persyaratan berdasarkan Undang-undang Tenaga Kerja No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003.

Total kewajiban imbalan kerja yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dan beban imbalan kerja yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun-tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo dihitung oleh PT Dian Artha Tama, aktuaris independen, dalam laporannya masing-masing tertanggal 14 Maret 2019 dan 9 Februari 2018.

Asumsi-asumsi yang digunakan adalah sebagai berikut:

	31 Desember	
	2018	2017
Tingkat bunga diskonto	7,4%	7,3%
Tingkat kenaikan upah (% p.a.)	8,0%	
Usia pension	55	
Tingkat mortalita	Indonesia – III (2011)	
Tingkat cacat (% p.a.)	0,02 %	
Tingkat pengunduran diri	5% sampai usia 30 tahun dan menurun bertahap ke 0% pada usia 55	
Metode	Projected Unit Credit	

a. Beban imbalan kerja

	2018	2017
Biaya jasa:		
Biaya jasa kini	883.842.995	624.854.634
Biaya jasa lalu	-	-
Beban bunga bersih	95.750.456	66.006.962
Beban imbalan kerja	979.593.451	690.861.596

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

b. Liabilitas imbalan kerja

	2018	2017
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	1.662.994.989	1.311.650.089
Nilai wajar dari aset program	-	-
Jumlah liabilitas imbalan kerja	1.662.994.989	1.311.650.089

c. Mutasi pendapatan komprehensif lainnya

	2018	2017
Saldo awal periode	(235.209.553)	(79.445.542)
Keuntungan (kerugian) aktuarial pada liabilitas imbalan kerja	(536.898.096)	(155.764.011)
Kerugian aktuarial pada aset program	-	-
Saldo akhir periode	(772.107.649)	(235.209.553)

d. Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	2018	2017
Saldo awal periode	1.311.650.089	776.552.504
Biaya jasa:		
Biaya jasa kini	883.842.995	624.854.634
Biaya jasa lalu	-	-
Pembayaran imbalan kerja	(91.350.455)	-
Beban bunga bersih	95.750.456	66.006.962
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang timbul atas:		
Perubahan pada asumsi aktuarial	(257.727.990)	165.552.924
Penyesuaian	(279.170.106)	(321.316.935)
Saldo akhir	1.662.994.989	1.311.650.089

e. Rincian nilai kini liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 sebagai berikut:

	2018	2017
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	1.662.994.989	1.311.650.089
Penyesuaian yang timbul pada liabilitas program	279.170.106	321.316.935

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

- f. Perubahan sebesar satu persen pada tingkat diskonto akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja dan biaya jasa kini:

	31 Desember 2018	
	1% Kenaikan	1% Penurunan
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	1.508.760.585	1.841.460.443
Biaya jasa kini	807.992.633	971.559.430
Biaya bunga	95.750.456	95.750.456

	31 Desember 2017	
	1% Kenaikan	1% Penurunan
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	1.171.596.436	1.475.914.060
Biaya jasa kini	556.981.980	705.549.293
Biaya bunga	66.006.962	66.006.962

Analisis sensitivitas dilakukan dengan menggunakan metode yang mengekstrapolasi dampak atas liabilitas manfaat pasti sebagai akibat perubahan atas asumsi utama yang muncul pada akhir periode pelaporan.

Hasil sensitivitas tersebut diatas menentukan dampak secara individu atas liabilitas manfaat pasti masing-masing program pada akhir periode.

Dalam kenyataannya, setiap program tergantung pada beberapa hal lain eksternal yang dapat menyebabkan liabilitas manfaat pasti bergerak baik searah maupun berlawanan, dan sensitivitas setiap program dapat berubah secara bervariasi dari waktu ke waktu.

Tidak terdapat perubahan metode dan asumsi yang digunakan dalam menghitung analisis sensitivitas dari periode sebelumnya.

17. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, berdasarkan laporan yang diberikan oleh PT Adimitra Jasa Korpora, adalah sebagai berikut:

Nama pemegang saham	31 Desember 2018		
	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Jumlah modal disetor
PT Kota Satu Indonesia	456.250.000	36,50%	45.625.000.000
PT Asuransi Jiwa Wanaartha	153.846.000	12,31%	15.384.600.000
Martinus G W Liman	75.000.000	6,00%	7.500.000.000
Widya Susanti Kusyono	60.000.000	4,80%	6.000.000.000
Roy Wirya Subrata	60.000.000	4,80%	6.000.000.000
PT Surya Fajar Capital	43.750.000	3,50%	4.375.000.000
Soerjono Walujo	30.000.000	2,40%	3.000.000.000
Kasim Prajitna	25.000.000	2,00%	2.500.000.000
Masyarakat (masing - masing dibawah 5%)	346.154.000	27,69%	34.615.400.000
Jumlah	1.250.000.000	100,00%	125.000.000.000

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Nama pemegang saham	31 Desember 2017		
	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Jumlah modal disetor
PT Kota Satu Indonesia	74.999	99,999%	74.999.000.000
Tn. Kasim Prajitna	1	0,001%	1.000.000
Jumlah	75.000	100,000%	75.000.000.000

Berdasarkan Akta No. 46 tanggal 27 Desember 2017 oleh Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari para pemegang saham untuk meningkatkan modal dasar Perusahaan dari 4.800 lembar saham senilai Rp 4.800.000.000 menjadi 300.000 lembar saham senilai Rp 300.000.000.000 dan modal tambahan disetor Perusahaan dari 1.200 lembar saham senilai Rp 1.200.000.000 menjadi 75.000 lembar saham senilai Rp 75.000.000.000. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0027735.AH.01.02.TAHUN 2017 tanggal 27 Desember 2017.

Berdasarkan Akta No. 1 tanggal 7 Maret 2018 oleh Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari para pemegang saham untuk melakukan perubahan nilai nominal saham dari Rp 1.000.000 per lembar saham menjadi Rp 100 per lembar saham. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0034463.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 12 Maret 2018.

Berdasarkan akta No. 21 tanggal 26 Nopember 2018, dari Notaris Rini Yulianti, S.H., antara lain sehubungan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan dari semula sebesar Rp 75.000.000.000 menjadi Rp 125.000.000.000 dengan nilai nominal sebesar Rp 100 per sahamnya, yang telah diambil bagian dan disetor masyarakat melalui Penawaran Umum Saham Perdana. Akta perubahan tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0158920.AH.01.11 Tahun 2018 tanggal 26 Nopember 2018

18. TAMBAHAN MODAL DISETOR

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Selisih transaksi entitas sepengendali (Catatan 1c)	(17.578.147.918)	(17.578.147.917)
Dampak pengampunan pajak sesuai PSAK 70		
Perusahaan (Catatan 15e)	150.202.800	150.202.800
Entitas anak (Catatan 15e)	103.215.000	103.215.000
Penawaran umum perdana		
Agio saham	8.500.000.000	-
Biaya emisi saham	(3.410.550.000)	-
Jumlah	(12.235.280.118)	(17.324.730.117)

19. SALDO LABA (DEFISIT)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo laba (defisit) - awal	2.770.162.309	(1.929.098.718)
Laba/(defisit) tahun berjalan	(3.565.512.482)	4.699.261.027
Saldo laba (defisit) - akhir	(795.350.173)	2.770.162.309

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

	Kepentingan non-pengendali atas aset bersih		Kepentingan non-pengendali atas laba (rugi) komprehensif	
	2018	2017	2018	2017
KSPR	(9.063.108)	(8.538.820)	(155.902)	(222.007)
KSM	(3.775.511)	(4.109.307)	-	(1.152)
Jumlah	(12.838.619)	(12.648.127)	(155.902)	(223.159)

21. PENDAPATAN

	2018	2017
Penjualan properti:		
Rumah tinggal	31.889.235.387	35.212.149.423
Rumah toko	1.184.090.909	3.065.474.182
Sub-jumlah	33.073.326.296	38.277.623.605
Pendapatan hotel:		
Kamar	12.261.090.492	12.381.858.690
Makanan dan minuman	3.251.376.737	2.970.923.755
Lain-lain	459.960.666	159.154.168
Sub-jumlah	15.972.427.895	15.511.936.613
Jumlah	49.045.754.191	53.789.560.218

22. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	2018	2017
Beban pokok atas		
penjualan properti:		
Rumah tinggal	19.715.592.407	22.649.307.685
Rumah toko	276.046.788	805.052.108
Sub-jumlah	19.991.639.195	23.454.359.793
Beban pokok atas pendapatan hotel:		
Langsung	2.660.582.148	1.847.681.274
Penyusutan	5.236.918.259	4.630.568.807
Departemental	1.673.795.559	2.252.174.189
Sub-jumlah	9.571.295.966	8.730.424.270
Jumlah	29.562.935.161	32.184.784.063

23. BEBAN PENJUALAN

	2018	2017
Iklan dan promosi	1.414.570.020	1.596.952.058
Komisi	211.591.573	420.822.305
Perjalanan dinas dan transportasi	20.149.766	7.975.690
Jumlah	1.646.311.359	2.025.750.053

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gaji dan tunjangan	9.589.474.631	7.693.981.142
Pajak dan perijinan	1.605.485.875	936.450.647
Imbalan kerja (Catatan 16)	979.593.451	690.861.596
Penyusutan (Catatan 9 dan 10)	964.119.972	752.212.133
Kantor	769.028.442	857.239.724
Sewa	568.406.341	461.944.320
Perjalanan dinas dan transportasi	519.293.244	528.300.068
Keamanan dan kebersihan	390.346.473	-
Pemeliharaan dan perbaikan	349.722.475	524.943.037
Jasa profesional	167.745.000	501.182.452
Jamuan dan representasi	134.098.571	556.200.999
Lain-lain (dibawah Rp 100.000.000)	542.340.303	143.130.539
Jumlah	<u>16.579.654.778</u>	<u>13.646.446.657</u>

25. BEBAN KEUANGAN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beban bunga bank	6.497.889.021	6.417.562.674
Beban administrasi bank	125.740.015	34.592.092
Bunga kredit pemilikan kendaraan	18.820.647	34.036.714
Beban bunga utang lain-lain - pihak berelasi (Catatan 28)	-	476.851.050
Jumlah	<u>6.642.449.683</u>	<u>6.963.042.530</u>

26. LABA PER SAHAM

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jumlah laba yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar:		
Jumlah laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<u>(3.565.512.482)</u>	<u>4.699.261.027</u>
Jumlah rata-rata tertimbang saham (dalam lembar saham penuh)	<u>828.082.192</u>	<u>2.013</u>
Laba per saham dasar yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<u>(4,31)</u>	<u>2.334.197,80</u>

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Kelompok Usaha dalam kegiatan usahanya melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Saldo akun dari transaksi tersebut sebagai berikut:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Piutang lain-lain - pihak berelasi		
PT Kota Satu Indonesia	266.906.250	-
Kasim Prajitna	43.875.000	-
Martinus GW Liman	35.100.000	-
Widya Susanti Kusyono	35.100.000	-
PT Surya Fajar Capital	25.593.750	-
Soerjono Walujo	14.625.000	-
Roy Wirya Subrata	17.550.000	-
	<u>438.750.000</u>	<u>-</u>
Utang lain-lain - pihak berelasi		
Herowiratno Gunawan	-	250.477.770
Josafat Kurniawan Hadi	-	1.900.000.000
Jumlah	<u>-</u>	<u>2.150.477.770</u>

Piutang dan utang dari pihak berelasi berasal dari transaksi non-usaha.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa seluruh piutang pihak berelasi dapat tertagih, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atau penurunan nilai.

Sifat hubungan dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

<u>Pihak-pihak berelasi</u>	<u>Hubungan</u>	<u>Transaksi</u>
Josafat Kurniawan Hadi	Pemegang saham Kelompok usaha terdahulu dan Pengurus Perusahaan	Utang lain-lain – pihak berelasi, jaminan pribadi atas utang bank dan lembaga keuangan lainnya
Herowiratno Gunawan	Pemegang saham Kelompok usaha terdahulu dan Pengurus Perusahaan	Utang lain-lain – pihak berelasi, jaminan pribadi atas utang bank dan lembaga keuangan lainnya
PT Kota Satu Indonesia	Pemegang saham	Piutang lain-lain – pihak berelasi
Kasim Prajitna	Pemegang saham	Piutang lain-lain – pihak berelasi
Martinus GW Liman	Pemegang saham	Piutang lain-lain – pihak berelasi
Widya Susanti Kusyono	Pemegang saham	Piutang lain-lain – pihak berelasi
PT Surya Fajar Capital	Pemegang saham	Piutang lain-lain – pihak berelasi
Soerjono Walujo	Pemegang saham	Piutang lain-lain – pihak berelasi
Roy Wirya Subrata	Pemegang saham	Piutang lain-lain – pihak berelasi

Pada bulan Mei 2015, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman untuk modal kerja pembangunan proyek The Amaya dari Josafat Kurniawan Hadi dengan plafon pinjaman sebesar Rp 30.000.000.000. Pinjaman ini tanpa jaminan dan dikenakan bunga sebesar 6% per tahun dengan

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

jangka waktu pinjaman 3 tahun yang berakhir pada bulan Mei 2018. Perusahaan telah melakukan pelunasan seluruh pinjaman pada bulan Januari 2018.

Pada bulan Januari 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman untuk modal kerja pembangunan rumah The Amaya dari Herowiratno Gunawan dengan plafon pinjaman sebesar Rp 250.000.000. Pinjaman ini diterima Perusahaan tanpa jaminan apapun dan tidak dikenakan bunga. Pinjaman ini telah dilunasi pada bulan April 2018.

Pada bulan Mei 2013, KSPD memperoleh fasilitas pinjaman untuk pembangunan hotel dari Herowiratno Gunawan dengan plafond pinjaman sebesar Rp 6.000.000.000. Pinjaman ini tanpa jaminan dan dikenakan bunga sebesar 6% per tahun dengan jangka waktu pinjaman 5 tahun yang berakhir pada bulan Mei 2018. KSPD telah melakukan pelunasan seluruh pinjaman pada bulan Desember 2017.

Pada bulan Januari 2014, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman untuk modal kerja pembangunan proyek The Amaya dari Johan Prasetyo Santoso dengan plafon pinjaman sebesar Rp 14.000.000.000. Pinjaman ini tanpa jaminan dan dikenakan bunga sebesar 6% per tahun dengan jangka waktu pinjaman 4 tahun yang berakhir pada bulan Desember 2017. Perusahaan telah melakukan pelunasan seluruh pinjaman pada bulan Desember 2017.

Pada bulan Mei 2013, KSPD memperoleh fasilitas pinjaman untuk pembangunan hotel dari Johan Prasetyo Santoso dengan plafon pinjaman sebesar Rp 8.000.000.000. Pinjaman ini tanpa jaminan dan dikenakan bunga sebesar 6% per tahun dengan jangka waktu pinjaman 5 tahun yang berakhir pada bulan Mei 2018. KSPD telah melakukan pelunasan seluruh pinjaman pada bulan Desember 2017.

Pada bulan Mei 2015, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman untuk modal kerja pembangunan proyek The Amaya dari Josafat Kurniawan Hadi dengan plafon pinjaman sebesar Rp 30.000.000.000. Pinjaman ini tanpa jaminan dan dikenakan bunga sebesar 6% per tahun dengan jangka waktu pinjaman 3 tahun yang berakhir pada bulan Mei 2018. Perusahaan telah melakukan pelunasan seluruh pinjaman pada bulan Januari 2018.

Pada bulan Mei 2013, KSPD memperoleh fasilitas pinjaman untuk pembangunan hotel dari Josafat Kurniawan Hadi dengan plafon pinjaman sebesar Rp 6.500.000.000. Pinjaman ini tanpa jaminan dan dikenakan bunga sebesar 6% per tahun dengan jangka waktu pinjaman 5 tahun yang berakhir pada bulan Mei 2018. KSPD telah melakukan pelunasan seluruh pinjaman pada bulan Desember 2017.

Pada bulan September 2014, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman untuk modal kerja pembangunan rumah The Amaya dari Elisabeth Diana Anggraeni dengan plafond pinjaman sebesar Rp 2.500.000.000. Pinjaman ini diterima Perusahaan tanpa jaminan apapun dan dikenakan bunga sebesar 6% per tahun dengan jangka waktu pinjaman 3 tahun yang berakhir pada bulan September 2017. Perusahaan telah melakukan pelunasan seluruh pinjaman pada bulan Januari 2017.

Tabel berikut adalah rasio utang lain-lain - pihak berelasi terhadap pendapatan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017:

	2018	2017
Utang lain-lain - pihak berelasi	-	2.150.477.770
Pendapatan	49.045.754.191	53.789.560.218
Rasio utang lain-lain pihak berelasi terhadap jumlah pendapatan	0,00%	4,00%

Tabel berikut adalah rasio utang lain-lain - pihak berelasi terhadap jumlah aset pada 31 Desember 2018 dan 2017:

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2018	2017
Utang lain-lain - pihak berelasi	-	2.150.477.770
Jumlah aset	313.061.203.474	269.706.623.605
Rasio utang lain-lain pihak berelasi terhadap jumlah aset	0,00%	0,80%

Tabel berikut adalah rasio utang lain-lain - pihak berelasi terhadap jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017:

	2018	2017
Utang lain-lain - pihak berelasi	-	2.150.477.770
Jumlah liabilitas	200.435.803.763	209.090.668.556
Rasio utang lain-lain pihak berelasi terhadap jumlah liabilitas	0,00%	1,03%

28. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan nilai wajar dari instrumen keuangan Kelompok Usaha yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasian:

	2018		2017	
	Nilai tercatat	Nilai wajar	Nilai tercatat	Nilai wajar
Kas	38.071.241.038	38.071.241.038	3.726.432.882	3.726.432.882
Rekening yang dibatasi penggunaannya	8.679.052.687	8.679.052.687	4.534.637.247	4.534.637.247
Piutang usaha - pihak ketiga	9.275.300.375	9.275.300.375	10.000.882.180	10.000.882.180
Piutang lain-lain				
Pihak berelasi	438.750.000	438.750.000	-	-
Pihak ketiga	13.006.620	13.006.620	6.924.873	6.924.873
Jumlah aset keuangan	56.477.350.720	56.477.350.720	18.268.877.182	18.268.877.182
Utang usaha - pihak ketiga	2.854.464.487	2.854.464.487	1.221.195.215	1.221.195.215
Utang lain-lain				
Pihak berelasi	-	-	2.150.477.770	2.150.477.770
Pihak ketiga	708.049.539	708.049.539	2.450.289.994	2.450.289.994
Utang bank dan lembaga keuangan lainnya	168.587.962.980	168.587.962.980	162.693.495.697	162.693.495.697
Utang sewa pembiayaan	-	-	-	-
Uang muka penjualan	24.568.136.631	24.568.136.631	36.264.148.252	36.264.148.252
Utang akrual	445.922.893	445.922.893	1.238.461.472	1.238.461.472
Jumlah liabilitas keuangan	197.164.536.530	197.164.536.530	206.018.068.400	206.018.068.400

Nilai wajar didefinisikan sebagai total dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain di dalam penjualan yang dipaksakan atau penjualan likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar, model arus kas yang didiskontokan dan model penetapan harga opsi yang sewajarnya.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Kelompok Usaha menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

- Tingkat 1 : Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.
- Tingkat 2 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Tingkat 3 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Tidak terdapat instrumen keuangan yang diukur dengan menggunakan hierarki tingkat 1, 2 dan 3. Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

- a. Kas, piutang usaha, piutang lain-lain, aset keuangan lancar lainnya, utang bank dan lembaga keuangan lainnya, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang akrual, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang muka dan jaminan yang diterima - uang jaminan pelanggan, utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun dan liabilitas imbalan kerja mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.
- b. Piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi non-usaha, utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang muka dan jaminan yang diterima - jaminan pelanggan dan aset dan liabilitas keuangan jangka panjang lainnya. Nilai wajar dari instrumen keuangan tersebut tidak dapat diukur secara handal karena tidak ada tanggal pembayaran pasti, sehingga diukur pada harga perolehan.
- c. Nilai wajar uang muka yang diterima - uang jaminan pelanggan dan aset keuangan tidak lancar lainnya ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan tingkat suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan, resiko kredit dan jatuh tempo yang sama.
- d. Utang bank dan lembaga keuangan lainnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

29. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Liabilitas keuangan utama Kelompok Usaha terdiri dari utang bank dan lembaga keuangan lainnya, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang akrual, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang muka, liabilitas imbalan kerja dan liabilitas keuangan jangka panjang lainnya. Tujuan utama dari liabilitas keuangan adalah untuk meningkatkan permodalan Kelompok Usaha dalam menunjang aktivitas operasi dan investasi. Kelompok Usaha memiliki beberapa jenis aset keuangan, seperti kas, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi non-usaha dan aset keuangan lancar dan tidak lancar lainnya yang timbul langsung dari kegiatan usahanya.

Risiko utama dari instrumen keuangan Kelompok Usaha adalah risiko pasar (termasuk risiko mata uang asing dan risiko harga komoditas), risiko tingkat suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas. Penelaahan manajemen dan kebijakan yang disetujui untuk mengelola masing-masing risiko ini dijelaskan secara detail sebagai berikut:

a. Risiko mata uang asing

Kelompok Usaha tidak secara signifikan menggunakan mata uang asing karena hampir semua transaksi, aset dan liabilitas Kelompok Usaha dalam mata uang rupiah.

Mata uang pelaporan Kelompok Usaha adalah rupiah. Kelompok Usaha menghadapi risiko nilai tukar mata uang asing karena biaya pembelian impor atas peralatan dan perlengkapan gedung tetapi hal tersebut tidak material, sehingga risiko terhadap mata uang asing, seperti dolar Amerika Serikat tidak signifikan.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Kelompok Usaha tidak mempunyai kebijakan lindung nilai yang formal untuk laju pertukaran mata uang asing. Apabila diperlukan, Kelompok Usaha akan melakukan lindung nilai untuk mengurangi risiko terhadap risiko mata uang asing. Transaksi dalam mata uang asing selain dari yang berhubungan dengan operasional rutin dijaga pada tingkat minimum yang bisa diterima.

b. Risiko harga komoditas

Dampak risiko harga komoditas yang dihadapi Kelompok Usaha terutama sehubungan dengan pembelian bahan baku utama bangunan seperti besi, baja, cat dan semen. Sebelum hal tersebut terjadi, Kelompok Usaha mengantisipasi dengan membuat kontrak dengan pemasok terkait yang mengikat harga, kuantitas dan periode pengiriman sesuai kebutuhan Kelompok Usaha.

Kebijakan Kelompok Usaha untuk meminimalkan risiko yang berasal dari fluktuasi harga komoditas adalah dengan menjaga tingkat kestabilan biaya pembangunan, disamping laba neto tahun berjalan yang harus dicapai Kelompok Usaha.

c. Risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat suku bunga Kelompok Usaha terutama timbul dari pinjaman untuk tujuan modal kerja dan investasi. Pinjaman pada berbagai tingkat suku bunga variabel menunjukkan Kelompok Usaha kepada nilai wajar risiko tingkat suku bunga. Kelompok Usaha mengelola tingkat suku bunganya dengan cara mengkombinasikan antara pinjaman dengan suku bunga tetap dan mengambang.

d. Risiko kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Kelompok Usaha berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan dan penyewa. Untuk meringankan risiko ini, saldo piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi kemungkinan piutang yang tidak tertagih.

Untuk pelanggan yang gagal bayar terhadap properti yang dibeli, maka Kelompok Usaha tidak akan melakukan serah terima kepemilikan atas properti tersebut. Sedangkan untuk penyewa yang menunggak pembayaran uang sewa akan dipantau dari uang jaminan yang sudah diterima Kelompok Usaha. Sehingga sebelum tunggakan menjadi lebih besar dari jaminan, perlu diambil tindakan, seperti pemutusan perjanjian sewa-menyewa dan menjadwalkan kembali pembayaran. Manajemen Kelompok Usaha berpendapat tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

Sehubungan dengan risiko kredit yang timbul dari aset keuangan lainnya yang mencakup kas dan setara kas, risiko kredit yang dihadapi Kelompok Usaha timbul karena wanprestasi dan counter party. Kelompok Usaha memiliki kebijakan untuk tidak menempatkan investasi pada instrumen kredit dengan risiko tinggi dan menempatkan kas dan setara kasnya hanya pada bank yang memiliki reputasi yang baik.

Tabel di bawah menunjukkan eksposur maksimum risiko kredit untuk komponen dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2018:

	<u>31 Desember 2018</u>
Pinjaman yang diberikan dan piutang:	
Kas	38.071.241.042
Rekening yang dibatasi penggunaannya	8.679.052.687
Piutang usaha - pihak ketiga	438.750.000
Piutang lain-lain - pihak ketiga	13.006.620
Jumlah	<u>47.640.800.349</u>

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

e. Risiko Likuiditas

Kelompok Usaha mengelola profil likuiditasnya untuk dapat mendanai pengeluaran modalnya dan membayar utang yang jatuh tempo dengan menjaga kecukupan kas dan setara kas, serta ketersediaan pendanaan melalui jumlah fasilitas kredit berkomitmen yang cukup. Kelompok Usaha secara regular mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual dan terus menerus menjaga kestabilan hari utang dan hari piutangnya.

Sedapat mungkin, Kelompok Usaha memperoleh pendanaan baik dari pasar modal dan lembaga keuangan dan saldo portofolionya dengan pendanaan jangka pendek untuk mencapai pembiayaan yang efisien.

Tabel berikut ini menunjukkan profil jangka waktu pembayaran liabilitas Kelompok Usaha berdasarkan pembayaran dalam kontrak pada tanggal 31 Desember 2018:

	<u>1 tahun</u>	<u>1 - 5 tahun</u>	<u>5 tahun</u>	<u>Jumlah</u>
Utang bank dan lembaga keuangan lainnya	62.439.317.785	89.724.358.453	16.424.286.742	168.587.962.980
Utang usaha - pihak ketiga	2.854.464.487	-	-	2.854.464.487
Utang lain-lain - pihak ketiga	708.049.539	-	-	708.049.539
Uang muka penjualan	24.568.136.631	-	-	24.568.136.631
Utang akrual	445.922.893	-	-	445.922.893
Jumlah	<u>91.015.891.335</u>	<u>89.724.358.453</u>	<u>16.424.286.742</u>	<u>197.164.536.530</u>

Manajemen modal

Kelompok Usaha bertujuan untuk mencapai struktur modal yang optimal dalam mencapai tujuan usahanya, termasuk mempertahankan rasio modal yang sehat dan peringkat kredit yang kuat, dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Beberapa instrumen utang Kelompok Usaha mencakup persyaratan yang menetapkan rasio leverage maksimum. Selain itu, Kelompok Usaha telah memenuhi semua persyaratan modal yang ditetapkan oleh pihak kreditur bank.

Manajemen memantau modal menggunakan beberapa ukuran leverage keuangan seperti rasio liabilitas terhadap ekuitas. Pada tanggal 31 Desember 2018, tujuan Kelompok Usaha adalah menjaga rasio liabilitas terhadap ekuitas maksimum sebesar 10.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, rasio liabilitas terhadap ekuitas Kelompok Usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Liabilitas		
Utang bank dan lembaga keuangan lainnya	168.587.962.980	162.693.495.697
Jumlah ekuitas	112.625.399.710	60.749.601.829
Rasio liabilitas terhadap ekuitas	<u>149,69%</u>	<u>267,81%</u>

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

30. INFORMASI SEGMENT

Kelompok Usaha dikelola dan dikelompokkan dalam usaha real estat dan hotel.

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen yang dilaporkan:

Pendapatan:

- Pengembang properti
- Perhotelan

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

	31 Desember 2018			
	Pengembang properti	Perhotelan	Lain-lain	Konsolidasi
Pendapatan neto	33.073.326.296	15.676.859.895	295.568.000	49.045.754.191
Laba kotor	13.081.687.102	6.196.041.030	205.090.900	19.482.819.031
Laba (rugi) usaha	3.129.824.407	(1.982.227.118)	109.255.605	1.410.669.066
Penghasilan bunga	86.057.356	1.568.645	-	87.626.001
Beban keuangan	(638.378.689)	(6.001.734.993)	(2.336.000)	<u>(6.642.449.683)</u>
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan				(5.144.154.615)
Beban pajak final	(544.651.474)	-	-	<u>(544.651.474)</u>
Laba sebelum beban pajak penghasilan				(5.535.929.379)
Manfaat (beban) pajak penghasilan - bersih				<u>1.970.441.539</u>
Laba tahun berjalan				<u><u>(3.565.487.840)</u></u>
Informasi lainnya				
Aset segmen	224.040.531.525	88.588.273.056	432.398.887	313.061.203.468
Liabilitas segmen	132.895.576.056	67.319.594.486	220.633.158	200.435.803.700
Perolehan aset tetap dan properti investasi	233.542.152	158.850.047	-	392.392.199
Penyusutan	(629.834.287)	(5.571.203.941)	-	(6.201.038.228)

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	31 Desember 2017			
	Pengembang properti	Perhotelan	Lain-lain	
Pendapatan neto	38.277.623.605	15.511.936.613	-	53.789.560.218
Laba kotor	14.823.263.812	6.781.512.343	-	21.604.776.155
Laba (rugi) usaha	6.252.464.514	649.007.195	(75.848.319)	6.825.623.390
Penghasilan bunga	60.787.666	2.090.041	-	62.877.707
Beban keuangan	(642.989.031)	(6.319.563.499)	(490.000)	(6.963.042.530)
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan				(74.541.433)
Beban pajak final	(971.003.092)	-	-	(971.003.092)
Laba sebelum beban pajak penghasilan				(1.045.544.525)
Manfaat (beban) pajak penghasilan - bersih	-	1.401.887.882	-	1.401.887.882
Laba tahun berjalan				356.343.357
Informasi lainnya				
Aset segmen	180.050.913.718	89.645.429.384	10.280.503	269.706.623.605
Liabilitas segmen	139.341.354.467	69.749.314.089	-	209.090.668.556
Perolehan aset tetap dan properti investasi	2.069.862.417	7.012.516.813	-	9.082.379.230
Penyusutan	(686.795.850)	(4.695.985.089)	-	(5.382.780.939)

31. PERISTIWA PENTING SETELAH PERIODE PELAPORAN

- a. Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pembiayaan Bersama Pemberian Kredit No.256/PPK/MAA/III/2019 tanggal 22 Maret 2019, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk *Revolving OLB* diperpanjang dengan jangka waktu 3 bulan yang berakhir pada bulan Juni 2019
- b. Pada bulan Februari 2018 sesuai Surat Keterangan Lunas No. B.1245/KC-VIII/ADK/II/2019 tanggal 18 Februari 2018 Perusahaan melakukan pelunasan pinjaman kredit investasi *refinancing* dari BRI sebesar Rp 790.000.000.
- c. Pada Bulan Januari 2019, KSM mengadakan perjanjian pengelolaan Hotel CityOne Express Lamper Semarang yang berlaku selama 10 tahun atau sampai dengan 31 Desember 2019.

32. KOMITMEN PENTING

Pada tanggal 9 Agustus 2018, KSM mengadakan perjanjian pengelolaan Hotel CityOne Hotel Seroja dengan PT Triguna Realtindo Jaya yang berlokasi di Kota Semarang. Perjanjian ini berlaku selama 10 tahun sejak tanggal pembukaan hotel.

33. KELANGSUNGAN USAHA ENTITAS ANAK

Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan anggapan bahwa Kelompok Usaha akan melanjutkan operasinya sebagai entitas yang berkemampuan untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya, dengan mempertimbangkan realisasi aset dan pembayaran liabilitas dilakukan dengan bisnis normal Kelompok Usaha.

KSM, entitas anak Perusahaan, pada tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, KSM memperoleh keuntungan sebesar Rp 104.670.887 dan kerugian sebesar Rp 360.000, dan mengalami defisiensi modal masing-masing sebesar Rp 554.847.411 dan Rp 659.518.298 pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017.

PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

KSPD, entitas anak tidak langsung Perusahaan melalui KSPR, pada tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, mengalami kerugian masing-masing sebesar Rp 5.768.368.889 dan Rp 4.230.699.697, namun tidak mengalami defisiensi modal. Sedangkan dalam laporan keuangan KSPR, secara konsolidasi, pada tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, mengalami kerugian masing-masing sebesar Rp 5.855.282.379, dan Rp 4.306.678.016, namun tidak mengalami defisiensi modal.

Perusahaan, sebagai pemegang saham utama dan entitas induk, baik secara langsung dan tidak langsung, dari KSM, KSPR dan KSPD, menyatakan komitmen dalam memberikan dukungan keuangan untuk menutupi beban operasional dan kerugian yang dialami KSM dan KSPD.

34. AKTIVITAS NON-KAS

Aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi arus kas sebagai berikut:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beban bunga atas utang lain-lain - pihak berelasi yang dikapitalisasi ke persediaan aset real estat (Catatan 7)	-	3.811.645.269

35. OTORISASI LAPORAN KEUANGAN

Dewan Direksi bertanggungjawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang telah difinalkan dan disetujui untuk diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2019.

36. INFORMASI TAMBAHAN

Informasi tambahan pada halaman 64 - 69 adalah informasi keuangan Perusahaan (Entitas Induk Saja) pada dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 yang menyajikan investasi Perusahaan pada entitas anak berdasarkan metode biaya dan bukan metode konsolidasian.

PT Kota Satu Properti Tbk
Daftar I : Laporan Posisi Keuangan
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ASET		
Aset Lancar		
Kas dan Setara Kas	37.322.982.903	3.559.408.914
Rekening yang dibatasi penggunaannya	8.679.052.687	4.534.637.247
Piutang usaha - pihak ketiga	8.772.935.310	9.698.773.920
Piutang lain-lain - pihak berelasi	7.072.555.593	300.000.000
Persediaan aset real estat	146.007.305.948	137.679.906.631
Uang jaminan	35.000.000	45.000.000
Biaya dibayar di muka	991.536.470	-
Aset lain-lain	-	1.969.500.000
Jumlah Aset Lancar	<u>208.881.368.911</u>	<u>157.787.226.712</u>
Aset Tidak Lancar		
Tanah untuk pengembangan	14.478.647.450	14.478.647.450
Properti Investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 119.796.415 pada tanggal 31 Desember 2018 dan Rp 56.865.388 31 Desember 2017	1.903.515.715	2.242.493.531
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 2.111.487.512, Rp 1.636.296.179, pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017	5.402.805.044	5.842.546.025
Investasi pada entitas anak	40.248.200.000	40.248.200.000
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>62.033.168.209</u>	<u>62.811.887.006</u>
JUMLAH ASET	<u>270.914.537.120</u>	<u>220.599.113.718</u>

PT Kota Satu Properti Tbk
Daftar I : Laporan Posisi Keuangan
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
LIABILITAS DAN EKUITAS		
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang usaha - pihak ketiga	2.055.050.844	442.060.723
Utang lain-lain		
Pihak berelasi	2.155.145.660	5.235.971.424
Pihak ketiga	184.577.359	1.885.786.397
Utang pajak	1.110.739.709	1.175.546.027
Utang jangka panjang - bagian jatuh tempo satu tahun		
Bank	60.155.317.785	42.326.000.000
Sewa pembiayaan		-
Uang muka penjualan	24.365.941.642	36.264.148.252
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>90.026.772.999</u>	<u>87.329.512.823</u>
Liabilitas Jangka Panjang		
Utang bank - setelah dikurangi bagian jatuh tempo satu tahun	44.012.358.453	54.316.802.824
Utang lain-lain		
Pihak berelasi		-
Pihak ketiga		31.298.530
Liabilitas imbalan pascakerja	1.011.590.264	817.740.291
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>45.023.948.717</u>	<u>55.165.841.645</u>
Jumlah Liabilitas	<u>135.050.721.716</u>	<u>142.495.354.468</u>
Ekuitas		
Modal saham - nilai nominal		
Rp 100 per saham pada 31 Desember 2018 dan Rp 1.000.000 per saham pada 31 Desember 2017		
Modal dasar - 3.000.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 300.000 saham pada tanggal 31 Desember 2017		
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 1.250.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018, 75.000 saham pada tanggal 31 Desember 2017	125.000.000.000	75.000.000.000
Tambahan modal disetor	5.239.652.800	150.202.800
Penghasilan (kerugian) komprehensif lain	514.634.142	183.398.423
Saldo laba	5.109.528.461	2.770.158.027
Jumlah Ekuitas	<u>135.863.815.403</u>	<u>78.103.759.250</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	<u>270.914.537.120</u>	<u>220.599.113.718</u>

PT Kota Satu Properti Tbk
Daftar II : Laporan Laba Rugi dan
Penghasilan Komprehensif Lain
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pendapatan	33.073.326.296	38.277.623.605
Beban pokok pendapatan	<u>(19.991.639.195)</u>	<u>(23.454.359.793)</u>
Laba kotor	13.081.687.102	14.823.263.812
Beban penjualan	(1.441.307.476)	(1.734.882.349)
Beban umum dan administrasi	(8.510.555.219)	(7.112.137.845)
Penghasilan bunga	238.934.068	60.787.666
Beban keuangan	(638.378.689)	(642.989.031)
Keuntungan lainnya	153.642.122	276.220.895
Beban pajak final	<u>(544.651.474)</u>	<u>(971.003.092)</u>
LABA PERIODE BERJALAN	<u>2.339.370.434</u>	<u>4.699.260.056</u>
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi		
Pengkukuran kembali imbangan pascakerja	<u>331.235.719</u>	<u>107.925.765</u>
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	<u><u>2.670.606.153</u></u>	<u><u>4.807.185.821</u></u>

PT Kota Satu Properti Tbk
Daftar III : Laporan Perubahan Ekuitas
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Modal saham	Tambahan modal disetor	Saldo laba (defisit)	Jumlah ekuitas (defisiensi modal)
Saldo per 1 Januari 2017	1.200.000.000	150.202.800	(1.853.629.371)	(503.426.571)
Setoran modal	73.800.000.000	-	-	73.800.000.000
Laba tahun berjalan	-	-	4.699.260.056	4.699.260.056
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	107.925.765	107.925.765
Saldo per 31 Desember 2017	75.000.000.000	150.202.800	2.953.556.450	78.103.759.250
Penerbitan saham melalui penawaran umum perdana	50.000.000.000	8.500.000.000	-	58.500.000.000
Biaya emisi saham	-	(3.410.550.000)	-	(3.410.550.000)
Laba periode berjalan	-	-	2.339.370.434	2.339.370.434
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	-	331.235.719	331.235.719
Saldo per 31 Desember 2018	125.000.000.000	5.239.652.800	5.624.162.603	135.863.815.403

PT Kota Satu Properti Tbk
Daftar IV : Laporan Arus Kas
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	18.224.249.388	32.133.182.278
Pembayaran kepada kontraktor	(14.933.706.701)	(27.526.421.345)
Pembayaran kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	(3.439.395.611)	(4.581.248.997)
Pembayaran kepada karyawan	(5.112.094.663)	(3.403.368.335)
Kas bersih diperoleh (digunakan untuk) dari operasi	(5.260.947.587)	(3.377.856.399)
Pembayaran bunga	(12.463.828.731)	(8.410.384.460)
Pembayaran pajak penghasilan	(1.200.049.597)	(880.115.504)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	<u>(18.924.825.916)</u>	<u>(12.668.356.363)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan aset tetap	(233.542.152)	(46.550.287)
Penerimaan dari penjualan aset tetap	161.000.000	1.017.309.008
Pembayaran untuk akuisisi entitas anak	-	(40.248.200.000)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(72.542.152)</u>	<u>(39.277.441.279)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan utang bank	50.800.000.000	35.700.052.355
Pembayaran utang bank	(43.275.126.586)	(14.237.356.381)
Penerimaan dari pihak berelasi	-	21.654.535.144
Pembayaran kepada pihak berelasi	(9.853.381.357)	(62.225.390.560)
Penerimaan setoran modal	58.500.000.000	73.800.000.000
Pembayaran biaya emisi saham	(3.410.550.000)	-
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	<u>52.760.942.057</u>	<u>54.691.840.558</u>
PENURUNAN NETO KAS	33.763.573.989	2.746.042.916
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	<u>3.559.408.914</u>	<u>813.365.998</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	<u><u>37.322.982.903</u></u>	<u><u>3.559.408.914</u></u>

PT Kota Satu Properti Tbk
Informasi Tambahan
Daftar V : Informasi Investasi Dalam Entitas Anak
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Perincian penjelasan investasi kepemilikan langsung dalam entitas anak sebagai berikut:

Entitas anak	Kedudukan	Tahun operasi komersial dimulai	Presentase kepemilikan		Jumlah investasi	
			2018	2017	2018	2017
PT Kota Satu Pratama	Jakarta	Belum beroperasi	99,998%	99,998%	39.999.000.000	39.999.000.000
PT Kota Satu Manajemen	Jakarta	Belum beroperasi	99,680%	99,680%	249.200.000	249.200.000
Jumlah					40.248.200.000	40.248.200.000

Investasi dalam entitas anak dalam informasi tambahan entitas induk disajikan dengan metode biaya.