

PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019 dan 2018/
*For The Years Ended December 31, 2019 and 2018***

**Beserta Laporan Auditor Independen/
*With Independent Auditor's Report***

Daftar Isi/ Table of Contents

	Halaman/Page	
Surat Pernyataan Direksi		<i>Director's Statements</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian		<i>Consolidated Financial Statements</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 2	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasi	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flow</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 - 86	<i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>
Lampiran		<i>Appendix</i>
Informasi Laporan Keuangan Induk Saja	i - iv	<i>Parent Only Financial Report Information</i>

**SURAT PENYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2019 DAN 2018**

**DIRECTOR'S STATEMENTS
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES
FOR THE PERIOD ENDED
DECEMBER 31, 2019 AND 2018**

Kami yang bertandatangan dibawah ini:

1. Nama : Johan Prasetyo Santoso
Alamat kantor : Ruko The Amaya CA 1-3,
Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah
Alamat domisili : Jl. Siblat Raya 22, Semarang, Jawa Tengah
No. Telepon : 024-76901735
Jabatan : Direktur Utama

Menyatakan bahwa:

- Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak;
- Laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia;
- Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - 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;
- Bertanggungjawab atas sistem pengendalian intern PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak.

Demikian Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We the undersigned:


1. Name : Johan Prasetyo Santoso
Office address : Ruko The Amaya CA 1-3,
Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran
Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah
Address of domicile : Jl. Siblat Raya 22, Semarang, Jawa Tengah
Phone : 024-76901735
Title : President Director

Declare that:

- We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries;
- The consolidated financial statements PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with generally accepted accounting principles in Indonesia;
- All information has been fully and correctly disclosed in the consolidated financial statement of PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries;
 - The consolidated financial statement of PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries do not contain false material information or fact, nor do they permit material information or fact;
- We are responsible for the internal control system of PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries.

This is our declaration, which is made truthfully.

Semarang, 28 Februari 2020 / February 28, 2020

Direktur Utama / President Director 



Johan Prasetyo Santoso



ARIEF JAUHARI
Registered Public Accountant
License Kep. No. 58/KM.1/2016



The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan No. 00009/2.1055/AU.1/03/0649-1/1/II/2020

Report No. 00009/2.1055/AU.1/03/0649-1/1/II/2020

Laporan Auditor Independen

Independent Auditors' Report

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Kota Satu Properti Tbk.**

***The Shareholders and Boards of Commissioners,
and Directors PT Kota Satu Properti Tbk.***

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk. dan entitas anaknya ("Kelompok Usaha") terlampir yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2019, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Kota Satu Properti Tbk. and its subsidiaries (the "Group") which comprise the statement of consolidated financial position as of December 31, 2019, and the statement of profit and loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

Management's responsibility for the financial statements

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar atas 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.

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

Tanggung jawab auditor

Auditors' responsibility

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

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



ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00009/2.1055/AU.1/03/0649-1/1/III/2020

Report No. 00009/2.1055/AU.1/03/0649-1/1/III/2020

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Independent Auditors' Report (continued)

Tanggung jawab auditor (lanjutan)

Auditors' responsibility (continued)

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

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

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

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

Opini

Opinion

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Kota Satu Properti Tbk. dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2019, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Kota Satu Properti Tbk. and its subsidiaries as of December 31, 2019, and its financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards.

Penekanan suatu hal

Emphasis of matter

Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan asumsi Kelompok Usaha akan terus melanjutkan usahanya secara berkelanjutan. Sebagaimana dijelaskan didalam Catatan 32 atas laporan keuangan, Kelompok Usaha telah mengalami kerugian berulang kali dalam kegiatan usahanya dan membukukan akumulasi rugi sebesar Rp17.138.720.348 pada tanggal 31 Desember 2019 dan mengalami arus kas negatif di tahun berjalan. Rencana manajemen sebagai tanggapan terhadap kondisi tersebut juga diungkapkan dalam Catatan 32 atas laporan keuangan.

The accompanying consolidated financial statements have been prepared assuming that the Group will continue as a going concern. As disclosed in Note 32 to the financial statements, the Group has suffered recurring losses from its operations, which as of December 31, 2019 has caused an accumulated losses amounting to Rp17.138.720.348 and incurred a negative cash flows in current year. Management's plans in regards to these matters are also disclosed in Note 32 to the financial statements.



ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00009/2.1055/AU.1/03/0649-1/1/II/2020

Report No. 00009/2.1055/AU.1/03/0649-1/1/II/2020

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Independent Auditors' Report (continued)

Penekanan suatu hal (lanjutan)

Emphasis of matter (continued)

Kami membawa perhatian ke Catatan 34 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang menjelaskan tentang ketidakpastian yang terkait dengan hasil dari permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang dilakukan oleh Koperasi Sedyo Karya Utama (Sekartama). Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

We draw attention to Note 34 to the accompanying consolidated financial statements which describes the uncertainty related to the outcome of the petition in relation with suspension of loan payment (PKPU) filed by Koperasi Sedyo Karya Utama (Sekartama). Our opinion is not modified in respect of this matter.

Hal lain

Other matter

Laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain yang laporannya tanggal 28 Maret 2019 menyatakan opini tanpa modifikasi dengan paragraf penekanan suatu hal mengenai kelangsungan usaha atas laporan keuangan tersebut.

The consolidated financial statements as of 31 December 2018 and for the year ended were audited by other independent auditor, whose report dated March 28, 2019 expressed an unmodified opinion with emphasis of matter paragraph about going concern on such financial statements.

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk. dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2019, serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Kota Satu Properti Tbk. (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2019, serta laporan laba rugi komprehensif, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

Our audit of the accompanying consolidated financial statements of PT Kota Satu Properti Tbk. and its subsidiaries as of December 31, 2019, and for the year then ended, was performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of PT Kota Satu Properti Tbk. (parent entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2019, and the statements of comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.



ARIEF JAUHARI

Laporan No. 00009/2.1055/AU.1/03/0649-1/1/II/2020

Report No. 00009/2.1055/AU.1/03/0649-1/1/II/2020

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Independent Auditors' Report (continued)

Hal lain (lanjutan)

Other matter (continued)

Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

KAP Arief Jauhari

Arief Jauhari, MS. Ak., CPA

Nomor Registrasi Akuntan Publik AP.0649/*Public Accountant Registration No. AP.0649*

28 Februari 2020/*February 28, 2020*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Desember 2019 dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS
December 31, 2019 and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2019	2018	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan setara kas	2i, 4	3.539.333.180	38.071.241.042	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - pihak ketiga	2j, 5	2.052.209.818	9.275.300.375	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak berelasi	2h, 2j, 27	-	438.750.000	Related parties
Pihak ketiga	2j, 6	4.712.078.682	8.692.059.307	Third parties
Biaya dibayar di muka	2m	2.231.268.519	3.356.436.131	Prepaid expenses
Persediaan	2k, 7	164.287.177.823	146.230.786.543	Inventories
Aset lancar lainnya	8	35.120.000	38.782.550	Other current assets
Jumlah Aset Lancar		176.857.188.022	206.103.355.948	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Non Current Assets
Tanah untuk pengembangan	2i, 9	15.851.717.450	14.478.647.450	Land bank
Properti investasi - bersih	2o, 11	1.835.277.251	1.903.515.715	Property investments - net
Aset tetap - bersih	2n, 10	82.315.865.998	87.264.651.096	Fixed assets - net
Aset pajak tangguhan	2v, 17d	5.417.202.789	3.311.033.265	Deferred tax assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		105.420.063.488	106.957.847.526	Total Non Current Assets
JUMLAH ASET		282.277.251.510	313.061.203.474	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Desember 2019 dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS
December 31, 2019 and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2019	2018	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
Liabilitas Jangka Pendek				Short Term Liabilities
Utang usaha - pihak ketiga	2j, 12	3.871.279.474	2.854.464.487	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	2j, 16	3.492.092.266	708.049.539	Other payables - third parties
Utang pajak	2v, 17a	2.932.985.415	1.608.272.243	Tax payables
Utang pinjaman - bagian jangka pendek	13	82.030.946.150	62.439.317.785	Loan payables - short term portion
Uang muka penjualan	14	19.467.890.344	24.568.136.631	Unearned revenue
Utang akrual	15	6.984.757.678	445.922.893	Accrued payables
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		118.779.951.326	92.624.163.578	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Long Term Liabilities
Utang pinjaman - bagian jangka panjang	13	62.250.976.692	106.148.645.195	Loan payables - long term portion
Liabilitas imbalan pasca kerja	2s, 18d	1.809.263.178	1.662.994.989	Employment benefits liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		64.060.239.870	107.811.640.184	Total Long Term Liabilities
Jumlah Liabilitas		182.840.191.196	200.435.803.763	Total Liabilities
Ekuitas				Equity
Modal saham	19	125.000.000.000	125.000.000.000	Share capital
Tambahan modal disetor	20	(12.235.280.118)	(12.235.280.118)	Additional paid-in capital
Penghasilan/(kerugian) komprehensif lain		1.210.351.171	668.868.620	Other comprehensive income/(loss)
Akumulasi rugi		(17.131.065.723)	(795.350.172)	Accumulated loss
Jumlah Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan				Total equity attributable to
Kepada Entitas Induk		96.844.005.330	112.638.238.330	parent entity
Kepentingan non pengendali		2.593.054.984	(12.838.619)	Non controlling interest
Jumlah Ekuitas		99.437.060.314	112.625.399.711	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		282.277.251.510	313.061.203.474	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAINNYA KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFITOR
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/Notes	2019	2018	
Pendapatan	2p, 21	35.398.758.593	49.045.754.191	Revenue
Beban pokok pendapatan	2p, 22	<u>(20.957.421.202)</u>	<u>(29.562.935.161)</u>	Cost of sales
Laba kotor		<u>14.441.337.391</u>	<u>19.482.819.030</u>	Gross profit
Beban penjualan	2p, 23	(1.569.044.597)	(1.646.311.359)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	2p, 24	(17.217.418.241)	(16.579.654.778)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	2p	701.005.137	240.502.713	Financial income
Beban keuangan	2p, 25	(13.663.350.284)	(6.642.449.683)	Financial expenses
Pendapatan/(Beban) lain-lain - bersih	2p	(867.387.674)	153.816.172	Other Income - net
Beban pajak final	2v, 17b	<u>(669.984.644)</u>	<u>(544.651.474)</u>	Final tax expenses
LABA/(RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		<u>(18.844.842.912)</u>	<u>(5.535.929.379)</u>	PROFIT/(LOSS) BEFORE INCOME TAX
MANFAAT/(BEBAN) PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX BENEFITS/(EXPENSES)
Pajak kini	2v	-	(2.079.000)	Current Tax
Pajak Tangguhan	2v, 17c	2.114.297.052	1.972.520.539	Deferred Tax
Jumlah Manfaat/(Beban) Pajak Penghasilan		<u>2.114.297.052</u>	<u>1.970.441.539</u>	Total Income Tax Benefits/(Expenses)
LABA/(RUGI) PERIODE BERJALAN		<u>(16.730.545.860)</u>	<u>(3.565.487.840)</u>	PROFIT/(LOSS) OF THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pengukuran kembali imbalan pasca kerja	2s, 18c	551.133.991	536.898.096	Remeasurement of post-employment benefits
Pajak penghasilan terkait	2v, 17d	(8.127.528)	(51.415.594)	Income tax related
Jumlah Penghasilan Komprehensif Lain		<u>543.006.463</u>	<u>485.482.502</u>	Total Other Comprehensive Income
LABA/(RUGI) KOMPREHENSIF		<u>(16.187.539.397)</u>	<u>(3.080.005.338)</u>	COMPREHENSIVE INCOME/(LOSS)
Labanya/(rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Profit/(loss) of the year attributable to:</i>
- Entitas induk		(16.335.715.551)	(3.565.512.482)	- Parent entity
- Kepentingan non pengendali		<u>(394.830.309)</u>	<u>24.642</u>	- Non controlling interest
		<u>(16.730.545.860)</u>	<u>(3.565.487.840)</u>	
Labanya/(rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Comprehensive income/(loss) attributable to:</i>
- Entitas induk		(15.794.233.000)	(3.080.038.005)	- Parent entity
- Kepentingan non pengendali		<u>(393.306.397)</u>	<u>32.667</u>	- Non controlling interest
		<u>(16.187.539.397)</u>	<u>(3.080.005.338)</u>	
Labanya/(rugi) per Saham Dasar	2x, 26	<u>(13,07)</u>	<u>(4,31)</u>	Basic Earnings/(loss) per Share

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019 dan 2018
(Dinyatakan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For The Years Ended December 31, 2019 and 2018
(Expressed in Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada / Equity attributable to ownership of parent entity				Kepentingan non pengendali / Non controlling interest	Jumlah ekuitas / Total equity	
	Modal saham / Share capital	Tambahkan modal disetor / Additional share capital	Penghasilan komprehensif lain / Other comprehensive income	Saldo laba (akumulasi rugi) / Retained earnings (accumulated loss)			
Saldo per 31 Desember 2017	75.000.000.000	(17.324.730.118)	183.394.143	2.953.556.452	(12.871.286)	60.615.955.049	Balance as of December 31, 2017
Penerbitan saham melalui penawaran umum perdana	50.000.000.000	-	-	-	-	50.000.000.000	Issuance of shares from initial public offering
Agio saham	-	8.500.000.000	-	-	-	8.500.000.000	Share capital in excess of par value
Biaya emisi saham	-	(3.410.550.000)	-	-	-	(3.410.550.000)	Shares Issuance cost
Laba/(rugi) periode berjalan	-	-	-	(3.565.512.482)	24.642	(3.565.487.840)	Profit/(loss) for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	485.474.478	485.474.478	8.025	485.482.503	Other comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2018 - Reklasifikasi	125.000.000.000	(12.235.280.118)	668.868.620	(126.481.552)	(12.838.619)	112.625.399.711	Balance as of December 31, 2018 - Reclassified
Kepentingan non pengendali dari perubahan saham	-	-	-	-	2.999.200.000	2.999.200.000	Non controlling interest from changes in shareholders
Laba/(rugi) periode berjalan	-	-	-	(16.335.715.551)	(394.830.309)	(16.730.545.860)	Profit/(loss) for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	541.482.551	541.482.551	1.523.912	543.006.463	Other comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2019	125.000.000.000	(12.235.280.118)	1.210.351.171	(15.920.714.552)	2.593.054.984	99.437.060.314	Balance as of December 31, 2019

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW
For The Years Ended December 31, 2019
And 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2019	2018	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan		41.538.576.868	34.234.979.102	Receipt from customers
Penerimaan bunga deposito		643.384.603	152.876.712	Receipt from deposit interests
Pembayaran kepada kontraktor		(20.820.139.648)	(16.546.122.445)	Payment to contractors
Pembayaran kepada pemasok		(8.896.651.455)	(11.684.931.989)	Payment to suppliers
Pembayaran kepada karyawan		(9.573.441.933)	(9.680.825.085)	Payment to employees
Pembayaran beban bunga		(16.716.404.491)	(19.083.132.492)	Payment of interest expense
Pembayaran pajak penghasilan		(496.710.682)	(1.211.332.957)	Payment of income tax
ARUS KAS BERSIH YANG DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS OPERASI		(14.321.386.737)	(23.818.489.154)	NET CASH FLOWS USED IN OPERATING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap		(3.932.280.335)	(392.392.199)	Acquisition of fixed assets
Penjualan aset tetap		1.830.000.002	161.000.000	Sale of fixed assets
ARUS KAS BERSIH YANG DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI		(2.102.280.333)	(231.392.199)	NET CASH FLOWS USED IN INVESTING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan bersih dari setoran modal saham entitas anak dari pemegang saham non pengendali		3.000.000.000	-	Net receipt from paid in capital of non controlling shareholders' subsidiary
Penerimaan setoran modal		-	58.500.000.000	Acceptance of paid in capital
Penerimaan utang bank dan lembaga keuangan lain		-	50.800.000.000	Receipts of bank loan and other financial institutions
Pembayaran utang bank dan lembaga keuangan lain		(24.486.990.791)	(44.905.532.717)	Payments of bank loan and other financial institutions
Penerimaan dari pihak berelasi		438.750.000	-	Receipt from related parties
Penerimaan dari pihak ketiga		2.940.000.000	-	Receipt from third parties
Pembayaran kepada pihak berelasi		-	(2.589.227.770)	Payment to related parties
Pembayaran biaya emisi saham		-	(3.410.550.000)	Payment of shares issuance cost
ARUS KAS BERSIH (DIGUNAKAN UNTUK)/ DIPEROLEH DARI AKTIVITAS PENDANAAN		(18.108.240.791)	58.394.689.513	NET CASH FLOWS (USED IN)/PROVIDED FROM FINANCING ACTIVITIES
(PENURUNAN)/KENAIKAN KAS BERSIH		(34.531.907.862)	34.344.808.160	NET (DECREASE)/INCREASE IN CASH
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	3	38.071.241.042	3.726.432.882	CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING YEAR
SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	3	3.539.333.180	38.071.241.042	CASH AND CASH EQUIVALENT AT ENDING YEAR

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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. 02 tanggal 03 Mei 2019, dari Notaris Retno Hertiyanti, S.H., M.H., antara lain sehubungan dengan perubahan pengurus dan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha. Akta perubahan tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-025337.AH.01.12 Tahun 2019 tanggal 13 Mei 2019.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang real estat, aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, aktivitas penunjang usaha lainnya. 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.

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 Rp100 per saham dengan harga penawaran sebesar Rp117 per saham melalui pasar modal dan saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 5 November 2018.

1. GENERAL

a. Establishment of the Company

PT Kota Satu Properti Tbk ("Company" or "Parent Entity") was established based on Deed No. 6 dated October 3, 2012, from Maria Yosefa Deni, S.H., notary in Semarang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with his Decree No. AHU-58590.AH.01.01. Year 2012 dated November 19, 2012, and announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 45 dated June 6, 2013, Additional State Gazette No. 65951. The Articles of Association of the Company have been amended several times, most recently with Deed No. 02 dated May 03, 2019, from Notary Retno Hertiyanti, S.H., M.H., concerning with management changes, business objectives and activities. The amendment deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-025337.AH.01.12 Year 2019 dated May 13, 2019.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities are real estate, professional, scientific and technical activities, other business support activities. Currently, the business activities carried out by the Company are the development and sale of residential property on The Amaya project.

The company started operating commercially in 2013.

The company is located in Semarang with headquarters located at Jl. M.T. Haryono, Ruko The Amaya CA 1-3 Ungaran, Central Java.

b. Public Offering Shareholders

On October 26, 2018, the Company obtained an effective statement from the Financial Services Authority (OJK) through Letter Number S-153 / D.04 / 2018 to conduct an Initial Public Offering of 500.000.000 shares with a nominal value of Rp100 per share at the offering price in the amount of Rp117 per share through the capital market and shares listed on the Indonesia Stock Exchange on November 5, 2018.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

1. GENERAL (CONTINUED)

c. Susunan Pengurus dan Karyawan

c. Boards of Management and Employees

Jumlah karyawan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebanyak 32 dan 42 karyawan.

The number of employees of the company on December 31, 2019 and 2018 respectively as many as 32 and 42 employees.

Berikut susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 sebagai berikut:

Following the order of the company's Executive Board on December 31, 2019 and 2018, as follows:

31 Desember 2019/ December 31, 2019

Komisaris	:	Herowiratno Gunawan	:	Commissioner
Komisaris Independen	:	Budi Kumiawan	:	Independent Commissioner
Direktur Utama	:	Johan Prasetyo Santoso	:	President Director
Direktur Independen	:	Stefani Adi Kristanti Manubowo	:	Independent Director

31 Desember 2018/ December 31, 2018

Komisaris	:	Johan Prasetyo Santoso	:	Commissioner
Komisaris Independen	:	Moch. Zaelani Arifin, SE	:	Independent Commissioner
Direktur Utama	:	Herowiratno Gunawan	:	President Director
Direktur Independen	:	Stefani Adi Kristanti Manubowo	:	Independent Director

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 Rp1.405.707.300 dan Rp1.371.285.000 untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018.

The Company's key management personnel include all members of the Company's Board of Commissioners and Directors. The key management has the authority and responsibility to plan, lead and control the activities of the Company. Remuneration for the Board of Commissioners and Directors of the Company amounted to Rp1.405.707.300 and Rp1.371.285.000 for the years ended on December 31, 2019 and 2018.

Susunan Komite Audit Perusahaan sebagai berikut:

The Company's Audit Committees are as follows:

Ketua : Budi Kumiawan
Anggota: 1. Hengky Susanto
2. Handoko Saktiyono

*Chairman: Budi Kumiawan
Member : 1. Hengky Susanto
2. Handoko Saktiyono*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

1. GENERAL (CONTINUED)

d. Entitas Anak yang Dikonsolidasi

d. Consolidated Subsidiaries

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

The Company owns shares of subsidiaries and has control over these subsidiaries, either directly or indirectly. The details of the consolidated subsidiaries are as follows:

Entitas Anak	Kedudukan	Bidang Usaha	Status Operasional	Tahun Beroperasi Komersial	% Kepemilikan		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)	
					2019	2018	2019	2018
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)	-	99,99%	99,99%	12.585.615.404	91.512.031.861
PT Kota Satu Manajemen	Jakarta	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan, dan jasa kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak	Beroperasi	2014	99,68%	99,68%	2.720.625.919	1.325.184.547
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	17%	-	88.200.874.528	89.449.856.399

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

1. GENERAL (CONTINUED)

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)

d. Consolidated Subsidiaries (Continued)

Subsidiaries	Position	Business	Operational Status	Comercial Operated Year	% of ownership		Total Assets (Before Eliminations)	
					2019	2018	2019	2018
<i>Direct Ownership:</i>								
<i>PT Kota Satu Pratama</i>	<i>Jakarta</i>	<i>Development, trade, industry, land transportation, agricultural business, printing, workshop, and services except law and tax service</i>	<i>Not operate (parent company of PT Kota Satu Persada)</i>	<i>-</i>	<i>99,99%</i>	<i>99,99%</i>	<i>12.585.615.404</i>	<i>91.512.031.861</i>
<i>PT Kota Satu Manajemen</i>	<i>Jakarta</i>	<i>Development, trade, industry, land transportation, agricultural business, printing, workshop, and services except law and tax service</i>	<i>Operate</i>	<i>2014</i>	<i>99,68%</i>	<i>99,68%</i>	<i>2.720.625.919</i>	<i>1.325.184.547</i>
<i>PT Kota Satu Persada</i>	<i>Semarang</i>	<i>Hotel accomodation service and other tourism services</i>	<i>Operate</i>	<i>2013</i>	<i>17%</i>	<i>-</i>	<i>88.200.874.528</i>	<i>89.449.856.399</i>

PT Kota Satu Pratama (KSPT)

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.

KSPT was established based on Notarial Deed No. 410 dated August 8, 2014 from Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, in Decree No. AHU-23651.40.10.2014 dated September 8, 2014.

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

KSPT is engaged in development, trade, industry, land transportation, agribusiness, printing, workshop and services, except legal and tax services.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan memiliki 399.990 saham di KSPT atau sebesar Rp39.999.000.000 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.

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 aktivitas konsultasi manajemen lainnya, aktivitas konsultasi pariwisata, penyediaan akomodasi lainnya, dan real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak.

Pada tanggal 31 Desember 2019, 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.

1. GENERAL (CONTINUED)

d. Consolidated Subsidiaries (Continued)

As of December 31, 2019, the Company had 399.990 shares in KSPT or equal to Rp39.999.000.000 with ownership of 99,998%. The company acquired KSPT on 13 and 27 December 2017 through the acquisition of 7 KSPT shares from Ny. Elizabeth Diana Anggraeni, a related party, and 16.983 KSPT shares from PT Kota Satu Indonesia (KSI), the parent company of the Company. On December 27, 2017, the Company's authorized and paid-up capital was increased from 50.000 shares to 1.600.000 shares and from 17.000 shares to 400.000 shares.

Transactions between the Company and KSI are recorded in accordance with PSAK 38 - Business Combinations of Entities Under Common Control. There was no impact on the Company's equity of the transaction.

PT Kota Satu Manajemen (KSM)

KSM was established based on Notarial Deed No. 887 dated February 27, 2014 from Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, in a Decree No. AHU-10.06905. ESTABLISHMENT-PT.2014 dated March 19, 2014.

KSM is engaged in other management consulting activities, tourism consulting activities, the provision of other accommodation, and real estate on a fee or contract basis.

As of December 31, 2019, the Company had 2.492 shares in CBO or equal to Rp249.200.000 with ownership of 99,68%. The company acquired KSM on 13 and 27 December 2017 through the acquisition of 742 KSM shares from related parties. On December 27, 2017, the Company's authorized and paid-up capital was increased from 3.000 shares to 10.000 shares and from 750 shares to 2.500 shares.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)

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

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 Rp1.199.000.000 (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%.

Pada tanggal 31 Mei 2019, modal disetor KSPD ditingkatkan dari semula 37.000 lembar saham menjadi 48.000 lembar saham. KSPD melakukan pengkonversian seluruh utang sebesar Rp11.000.000.000 menjadi penyertaan modal sebanyak 11.000 saham baru, dimana atas saham baru tersebut masing-masing diambil bagian oleh PT Kota Satu Properti Tbk sebanyak 8.000 saham (17%), Nyauw Farida AK sebanyak 2.400 saham (5%), Johan Prasetyo Santoso sebanyak 300 saham (1%), Herowiratno Gunawan sebanyak 300 saham (1%). KSM melakukan penjualan dan pemindahan hak atas 1 saham yang dimilikinya dalam KSPD kepada KSPT, sehingga kepemilikan KSPT pada KSPD menjadi sebesar 77%.

1. GENERAL (CONTINUED)

d. Consolidated Subsidiaries (Continued)

Transactions between the Company and KSI are recorded in accordance with PSAK 38 - Business Combinations of Entities Under Common Control. There was no impact on the Company's equity of the transaction

PT Kota Satu Persada (KSPD)

KSPD was established based on Notarial Deed No. 45 dated July 26, 2012 from Maria Yosefa Deni, S.H., Notary in Semarang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, in Decree No. AHU-46821.AH.01.01.Year 2012 dated September 4, 2012.

KSPD is engaged in tourism. The main activity of KSPD at present is the hotel business.

On December 29, 2014, KSPT acquired KSPD through the acquisition of 1.199 shares or amounting to Rp1.199.000.000 (99,92%) from related parties. Transactions between KSPT and related parties are recorded in accordance with PSAK 38 - Business Combinations of Entities Under Common Control, there is no impact on KSPT's equity of the transaction. On December 27, 2017, the authorized capital and paid up capital of KSPD increased from 4.800 shares to 140.000 shares and from 1.200 shares to 37.000 shares, so that KSPT ownership in KSPD became 99,997%.

On May 31, 2019, the paid-up capital of KSPD was increased from 37,000 shares to 48.000 shares. KSPD converted all loans amounted to Rp11.000.000.000 into equity shares participation of 11.000 new shares, each of which was taken up by PT Kota Satu Properti Tbk each with 8.000 shares (17%), Nyauw Farida AK with 2.400 shares (5) %, Johan Prasetyo Santoso with 300 shares (1%), Herowiratno Gunawan with 300 shares (1%). KSM sold and transferred the rights to 1 share it owned in KSPD to KSPT, so KSPT ownership in KSPD became 77%.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI

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 Otoritas Jasa Keuangan ("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".

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep akrual, dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk akun tertentu yang disajikan dengan menggunakan dasar seperti yang disebutkan dalam catatan terkait.

Laporan arus kas konsolidasian, menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan dengan menggunakan metode langsung.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), kecuali dinyatakan lain.

Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK")

Penerapan dari standar dan interpretasi baru/revisi, yang relevan dengan operasi Grup, yang telah diterbitkan dan efektif sejak tanggal 1 Januari 2019, namun tidak berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The Group's consolidated financial statements have been prepared based on Financial Accounting Standards in Indonesia ("FAS"), which include Statement on Financial Accounting Standards (SFAS) and Interpretation of Financial Accounting Standards (IFAS) issued by the Indonesian Institute of Accountants Financial Accounting Standards (DSAK) and regulations related issued by Financial Service Authorization ("FSA"), specifically Regulation No. VIII.G.7 concerning "Presentation and Disclosure of Financial Statements of Issuers or Public Companies".

b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared based on Amendments SFAS1, "Presentation of Financial Statements on Disclosure Initiatives".

The consolidated financial statements have been prepared using the accrual basis, and the measurement basis used is historical cost, except for certain accounts which are measured on the bases as described in the relevant notes herein.

The consolidated statements of cash flows present cash receipts and payments classified into operating, investing and financing activities using the direct method.

The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is in Rupiah (Rp), unless otherwise stated.

Changes to the Statements of Financial Accounting Standards ("SFAS") and Interpretations of Statements of Financial Accounting Standards ("IFAS")

The adoption of these new/amended standards and interpretations, which are relevant to the Group's operations, had been issued and are effective from 1 January 2019, but do not have a significant impact on the consolidated financial statements are as follows:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

- Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan
- ISAK No. 33 "Transaksi Valuta Asing dan Imbalan Dimuka"
- ISAK No. 34 "Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan"
- Amandemen terhadap PSAK No. 22 "Kombinasi Bisnis"
- Amandemen terhadap PSAK No. 24 "Imbalan Kerja"
- Amandemen terhadap PSAK No. 26 "Biaya Pinjaman"
- Amandemen terhadap PSAK No. 46 "Pajak Penghasilan"
- PSAK No. 66 (Revisi 2018) "Pengendalian Bersama"

Standar baru dan amandemen standar yang telah diterbitkan dan relevan bagi Grup yang wajib diterapkan untuk periode buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020 dan belum diterapkan secara dini oleh Grup, adalah sebagai berikut:

- PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan"
- PSAK No. 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"
- PSAK No. 73 "Sewa"
- Amandemen terhadap PSAK No. 15 "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"
- Amandemen terhadap PSAK No. 1 "Penyajian Laporan Keuangan"
- Penyesuaian Tahunan PSAK No. 1 "Penyajian Laporan Keuangan"
- Amandemen terhadap PSAK No. 25 "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan"
- Amandemen terhadap PSAK No. 22 "Kombinasi Bisnis"
- Amandemen terhadap PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif"

Penerapan dini atas standar-standar tersebut di atas diperkenankan, kecuali PSAK No. 73 hanya diperkenankan jika telah menerapkan dini PSAK No. 72.

Standar baru, amandemen dan interpretasi yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2020 adalah sebagai berikut:

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements (Continued)

- *Conceptual Framework for Financial Reporting*
- *ISFAS No. 33 "Foreign Currency Transactions and Advance Consideration"*
- *ISFAS No. 34 "Uncertainty over Income Tax Treatments"*
- *Amendment to SFAS No. 22 "Business Combination"*
- *Amendment to SFAS No. 24 "Employee Benefits"*
- *Amendment to SFAS No. 26 "Borrowing Costs"*
- *Amendment to SFAS No. 46 "Income Tax"*
- *SFAS No. 66 (Revised 2018) "Joint Arrangement"*

New standards and amendments issued and relevant for the Group, that are mandatory for the financial period beginning or after 1 January 2020 and have not been early adopted by the Group, are as follows:

- *SFAS No. 71 "Financial Instrument"*
- *SFAS No. 72 "Revenue from Contract with Customers"*
- *SFAS No. 73 "Leases"*
- *Amendment to SFAS No. 15 "Investment in Associated and Joint Venture"*
- *Amendment to SFAS No. 1 "Presentation of Financial Statements"*
- *Annual Improvements to SFAS No. 1 "Presentation of Financial Statements"*
- *Amendment to SFAS No. 25 "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors"*
- *Amendment to SFAS No. 22 "Business Combination"*
- *Amendment to SFAS No. 71 "Financial Instrument: Prepayment Features with Negative Compensation"*

Early adoption of the above standards is permitted, except for SFAS No. 73, early adoption is permitted only upon the early adoption of SFAS No. 72.

New standards, amendments and interpretations issued but effective for the financial year beginning 1 January 2020 are as follows:

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

- Amandemen PSAK No. 22 "Kombinasi Bisnis"
- PSAK No. 112 "Akuntansi Wakaf"

Pada tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian, manajemen masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru, amandemen dan penyesuaian tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian.

c. 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.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

a. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements (Continued)

- Amendment to SFAS No. 22 "Business Combination"
- SFAS No. 112 "Accounting for Endowments"

As at the authorization date of the consolidated financial statements, the management is still evaluating the potential impact of these new, amendment and improvement of accounting standards to the consolidated financial statements.

c. Basis of Consolidation

If an entity controls the investee, it is classified as a subsidiary. An entity controls an investee if the following three elements are met:

- *power over investee,*
- *exposure or rights to variable returns from its involvement with the investee, and*
- *the ability to use its power over an investee to influence the amount of investor returns.*

Control can be reassessed when facts and conditions indicate that there is a possibility of a change in the control element.

De facto control occurs in situations where the entity has the practical ability to direct the relevant activities of the investee without having majority voting rights. To determine whether de facto control occurs, the entity considers the following facts and conditions:

- *Size of ownership of the voting rights of an entity relative to the size and distribution of ownership of other voting owners*
- *Potential substantive voting rights owned by the entity and other parties*
- *Other contractual arrangements*
- *Historical patterns in the use of voting rights*

The consolidated financial statements present the results of the Group as if they were one entity. Transactions between entities and balances between business group entities are therefore eliminated in full.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

d. Kepentingan Non Pengendali

Kepentingan Non Pengendali ("KNP") mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto dari Entitas Anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung pada Entitas Induk, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

e. 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 kontinjen 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.

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

d. Non Controlling Interest

Non-controlling Interest ("NCI") reflects the share of profit or loss and net assets of a Subsidiary that cannot be directly or indirectly attributed to the Parent Entity, which is presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and in equity in the consolidated statement of financial position, separate from the portion attributable to the owner of the parent entity.

e. Business Combination

Acquisitions of subsidiaries are recorded using the purchase method. Business combination costs are the overall fair value (on the exchange date) of assets acquired, liabilities incurred or assumed and equity instruments issued as a replacement of control from acquisition plus other costs directly attributable to the business combination.

In practice, the rewards for acquisitions include any assets or liabilities resulting from a contingent benefit agreement measured at fair value at the date of acquisition. Subsequent changes in fair value are adjusted for acquisition costs when they qualify as period measurement adjustments. All subsequent changes in the fair value of contingent consideration are classified as assets or liabilities calculated according to accounting standards. Changes in the fair value of contingent consideration that are classified as equity are not recorded.

The Business Group recognizes the NCI to the acquired party either at fair value or at the proportional share of NCI on the net assets of the acquired party. NCI is presented as equity in the consolidated statement of financial position, separate from the owner of the parent's equity.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (CONTINUED)**

f. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

f. Business Combination of Control Entities

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.

Business combinations between entities under control are treated in accordance with SFAS 38. Transactions in business combinations of entities under control, in the form of business transfers conducted in the context of reorganization of entities that are in the same Company, do not constitute a change in ownership in the sense of economic substance, so the transaction does not generate profit or loss for the Company as a whole or for individual entities within the Company.

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.

Because the combined business transactions of entities under control do not cause changes in the economic substance of ownership of the business being exchanged, the transactions are recognized at the carrying amount based on the pooling of interest method.

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.

In applying the pooling of interest method, the elements of the financial statements of a merged entity, for the period in which the business combination of the entity is under common control and for the comparative period of the presentation, are presented in such a manner as if the merger had occurred since the beginning of the period in which the merged entity was under common control. The carrying amount of the elements of the financial statements is the carrying amount of the entity that joins in a business combination of entities under common control. The difference between the consideration transferred and the carrying amount of each business combination transaction of entities under common control is presented in equity in the additional paid-in capital.

g. Penjabaran Mata Uang Asing

g. Foreign Currency Transactions

Mata Uang Fungsional dan Pelaporan

Functional Currency and Reporting

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.

The accounts included in the financial statements of each entity in the Group are measured using the currency of the main economic environment in which the entity operates (functional currency). The consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is the functional currency of the Group.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (CONTINUED)**

g. Penjabaran Mata Uang Asing (Lanjutan)

g. Foreign Currency Transactions (Continued)

Transaksi dan Saldo

Transactions and Balances

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.

Transactions in currencies other than Rupiah (foreign currencies) are translated into Rupiah using the exchange rates prevailing at the transaction date. At each reporting date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into Rupiah using a closing exchange rate. The exchange rate used as a reference is the exchange rate issued by Bank Indonesia. Foreign exchange gains and losses arising from the settlement of transactions in foreign currencies and from the translation of monetary assets and liabilities in foreign currencies are recognized in the income statement, except if deferred in equity as a cash flow hedge and a net investment hedge. qualify.

Kurs yang digunakan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 31 Desember 2018, berdasarkan kurs tengah yang diterbitkan Bank Indonesia, masing-masing sebesar Rp13.901 dan Rp14.481 per Dolar AS (AS\$) 1.

The rates used on December 31, 2019 and December 31, 2018, based on the middle rates published by Bank Indonesia, were respectively Rp.13,901 and Rp.14,481 per US Dollar (US \$) 1.

h. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

h. Related Parties Transactions

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

The Company conducts transactions with related parties as defined in SFAS 7 (2015 Adjustment): "Disclosure of Related Parties". Based on the SFAS:

- 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.

- *A person or close family member has a relationship with the Business Group, if:*
 1. *having joint control or control over the Business Group;*
 2. *has a significant influence on the Business Group; or*
 3. *is a key management personnel of the Business Group or a parent entity of the Company.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUE)

h. Transaksi Pihak-pihak Berelasi (Lanjutan)

h. Related Parties Transactions (Continued)

- 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.

- A party is considered related to the Business Group if:
 1. directly or indirectly through one or more intermediaries, a party (i) controls, or is controlled by, or is under common control with the Business Group; (ii) has an interest in the Business Group that gives significant influence over the Business Group; or (iii) has joint control over the Business Group;
 2. a party is an association with the Business Group;
 3. a party is a joint venture in which the Business Group is a venturer;
 4. a party is a member of key Business Group or parent management personnel;
 5. a party is a close family member of the individual described in paragraph (1) or (4);
 6. a party is an entity that is controlled, jointly controlled or significantly influenced by or for which the voting rights are significant for several entities, directly or indirectly, individuals as described in paragraph (4) or (5); or
 7. a party is a post-retirement benefit plan for employee benefits from the Business Group or an entity that is related to the Business Group.

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

All material transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to the relevant consolidated financial statements.

i. Kas dan Setara Kas

i. Cash and Cash Equivalent

Kas dan setara kas meliputi kas, bank, dan deposito yang jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan tidak dijaminkan.

Cash and cash equivalents comprised of cash, bank, and term-deposits with original maturities of three months or less from the date of placement and not pledged.

Laporan arus kas disajikan menurut metode langsung. Termasuk dalam kas dan setara kas adalah kas, saldo kas di Bank, investasi yang sangat likuid, termasuk deposito bulanan dan deposito on call.

Cash flow statement is presented according to the direct method. Included in cash and cash equivalents are cash on hand, cash in bank, highly liquid investments, including monthly deposits and deposits on call.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (CONTINUED)**

j. Piutang Usaha dan Piutang Lain-lain

Piutang usaha dan piutang lain-lain disajikan dalam nilai wajar awal, lalu diukur dalam nilai yang diamortisasi setelah dikurangi dengan penyisihan piutang ragu-ragu. Penyisihan piutang ragu-ragu dibentuk berdasarkan evaluasi manajemen terhadap status piutang. Piutang dihapuskan pada saat piutang tersebut dipastikan tidak akan tertagih.

j. Trade and Other Receivables

Trade and other receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost, less allowance for doubtful accounts. This allowance for doubtful accounts is established based on management evaluation of receivables status. Accounts are written-off in the period during which they are determined to be not collectible

Pada tanggal 31 Desember 2019, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada piutang yang tidak dapat ditagih

As of December 31, 2019, management believes that there are no receivables that cannot be collected

k. Persediaan

Persediaan terdiri dari persediaan hotel dan 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.

k. Inventory

Inventories consist of inventories from hotel and real estate. Inventories (real estate assets) consist of land in the development process, ready to sell building units (residential houses and shop houses) and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

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.

Land acquisition costs in the development process include the cost of acquiring land to be developed plus direct and indirect development costs that can be attributed to real estate development assets and borrowing costs. The land in the development process will be transferred to land and building units that are ready for sale when the land is finished developing using extensive method of areage.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan berdasarkan luas area yang dapat dijual.

Development expense of land, including land that is used as road and infrastructure or other areas that are not sold, are allocated based on the sellable area.

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.

The cost of acquisition of buildings that are being constructed include the expense of the acquisition of the land which had been completed was developed coupled with construction expense, other expense that can be attributed on the activity of real estate and development loans, as well as expense moved to the building which is ready for sale at the time was completed and ready for sale.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (CONTINUED)**

k. Persediaan (Lanjutan)

k. Inventory (Continued)

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

The real estate development activities expenses are capitalized to real estate development projects are:

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

- *pre acquisition land cost;*
- *land acquisition cost;*
- *direct cost;*
- *cost that can be attributable to the real estate development activity; and*
- *loan*

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.

Loan expenses which can be directly attributed to the capitalized development activities with project development. Capitalization is stopped at the time of the development projects suspended / suspended its implementation or substantially ready for use as the goal.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek termasuk:

The expenses are allocated as a load of projects including:

- 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.

- *the expense of the pre-aquisition of land over land which is not successfully retrieved;*
- *the excess of the expense of the results obtained over the construction of public facilities that are commercialized, sold or otherwise transferred, in connection with the sale of the 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.

The Group continues to accumulate costs to the development project even though the realization of future revenues is lower than the carrying value of the project, due to differences that occur when the Group conducts a periodic allowance. The amount of the allowance will reduce the carrying amount of the project and be charged to current income.

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

The expense have been capitalized to real estate development projects allocated to each unit of real estate with the specific identification method.

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.

The expense of maintenance and repairs that occurred over the projects already completed and substantially ready for use as goal charged to income statement in other comprehensive income and consolidated at the time of the occurrence.

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

Load is not related to the real estate project charged to income statement in other comprehensive income at the time of the occurrence.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (CONTINUED)**

k. Persediaan (Lanjutan)

k. Inventory (Continued)

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*).

Other inventories such as food, beverages and other inventories related to hotel operations are stated at the lower of cost or net realizable value.

l. Tanah Untuk Pengembangan

l. Land for Development/Land bank

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.

Land bank is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Net realizable value is the estimated selling price in ordinary business activities less estimated costs of completion and estimated costs of sale.

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.

The expense of the acquisition of land for development includes expense acquisition and pre-acquisition of land and moved to the ground in the process of development at the time of ripening of land will begin.

m. Biaya Dibayar Di Muka

m. Prepaid Expenses

Biaya dibayar dimuka diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus dan dibebankan pada operasi selama masa manfaatnya.

Prepaid expenses are amortized and charged to operations over the periods benefited using the straight-line method.

n. Aset Tetap

n. Fixed Assets

Aset tetap yang diperoleh secara langsung dinyatakan pada harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai.

Fixed assets acquired directly stated at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Biaya perolehan aset tetap terdiri dari: (a) harga perolehan, (b) setiap biaya yang dapat didistribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan dan (c) estimasi biaya awal pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap. setiap bagian aset tetap yang memiliki harga perolehan cukup signifikan terhadap biaya perolehan seluruh aset tetap disusutkan secara terpisah.

The cost of the assets consist of: (a) the price gains, (b) any cost which can be distributed directly to bring assets location and the condition of being unwanted and (c) an estimate of the cost early the demolition and transfer of the fixed assets and restoration location fixed asset . Any part the fixed assets having the price the enough significant about the acquisition cost of all fixed asset depreciated separately.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (CONTINUED)**

n. Aset Tetap (Lanjutan)

n. Fixed Assets (Continued)

Apabila aset tetap tidak digunakan lagi atau dijual, maka nilai perolehan dan akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari laporan keuangan, dan keuntungan dan kerugian yang terjadi diakui dalam periode saat aset tersebut dihentikan pengakuannya.

When fixed assets are retired or disposed of, the acquisition value and accumulated depreciation are removed from the financial statements, and any gains or losses is recognized in the period of derecognition.

Aset tetap, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat aset tetap sebagai berikut:

The fixed assets, except land, are depreciated using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

Aset Tetap	Tahun Years
Bangunan	20
Kendaraan	8
Perabotan dan Perlengkapan	4
Peralatan Kantor	4

%	Fixed Assets
5%	Building
12,50%	Vehicles
25%	Furniture and Fixture
25%	Office Equipment

o. Properti investasi

o. Property Investment

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.

Investment properties are recorded and presented based on SFAS No. 13 (adjustment of 2015). Investment properties are stated in the amount of the expense of acquisition including transaction expenses reduced by accumulated depreciation and decrease in value, if any, except for land which is not depreciated. The expense of the acquisition was recorded including the expense of replacing part of the property investment, if the recognition criteria are met, and do not include the expense of daily use of property investment.

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

Depreciation computed using the straight line method during the age of economical benefits investment properties as follows:

Properti investasi	Tahun Years
Bangunan	20

%	Property Investment
5%	Building

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

o. Properti Investasi (Lanjutan)

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.

p. Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari penjualan rumah tinggal, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavling diakui dengan metode akrual penuh 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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

o. Property Investments (Continued)

Transfer to investment properties is carried out if, and only if, there is a change of use indicated by the end of the use by the owner, the commencement of the lease operation to another party or completion of construction or development. Transfer from investment property carried out if, and only if, there is a change of use indicated by the commencement of use by the owner or the commencement of the development for sale.

Investment property is derecognized at the time of disposal or when the investment property is not permanently used again and does not have any future economic benefits that can be expected at the time of disposal. Profit or loss arising from termination or disposal of investment property is credited or charged to operations in the year the said termination or disposal occurs.

For transfers from investment properties to properties used by companies, the Company uses the cost method on the date of change in use. If the property used by the Company becomes an investment property, the Company records the property in accordance with the fixed asset policy up to the date of the last change in use.

p. Revenues and Expenses

Revenue from sale of the Residential house, shop house and other similar buildings with ground kavling recognized with full accrual method when all the following criteria are met as follows:

- *the sales process has been completed;*
- *the selling price will be collectible;*
- *the seller will not Bill are subordinated in the future against other loans which will be obtained the buyer; and*
- *the seller has to divert risks and benefits of ownership of the buildings to the buyer through a transaction that in substance is the sale and the seller is no longer obliged or involved significantly with the building unit.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

p. Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

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.

q. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan

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 2019, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai aset nonkeuangan.

r. 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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

p. Revenues and Expenses (Continued)

If any of the above criteria are not met, then the payment of the money received from the buyer is recognized as a down payment is received and recorded by the method of deposit until the whole of these criteria are met.

Advance rent receiveds are recorded as "Advance Received from customer". The deferred revenue is recognized as income over the period of the lease.

q. Impairment of Non Financial Assets

Based on SFAS No. 48 (2014 Revision), at the reporting date, the Group reviews the carrying value of non-financial assets to determine whether there are indications that the assets have been impaired. If there are indications, the value that can be recovered from the asset is estimated to determine the level of impairment loss (if any). If it is not possible to estimate the value that can be recovered from an individual asset, the Group estimates the value that can be recovered from the cash generating unit for the asset.

Estimated amount that can be recovered is the highest value between net selling price or use value. If the amount that can be recovered from non-financial assets (cash generating units) is less than the carrying value, the carrying value of the assets (cash generating units) is reduced to the amount that can be recovered and the impairment loss is recognized directly in profit or loss.

As of December 31, 2019, management believes that there was no impairment in the value of non-financial assets.

r. Rent Transactions

Based on SFAS No. 30 (Revised 2011), the determination of whether a contract is or contains elements of a lease is based on the substance of the contract at the start of lease date, i.e. whether the fulfillment of the terms of the contract depends on the use of a particular asset and the contract contains the right to use the asset.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

r. Transaksi Sewa (Lanjutan)

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.

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.

s. Imbalan Kerja

Perusahaan mengakui kewajiban imbalan kerja berdasarkan PSAK No.24 mengenai "Imbalan Kerja".

Perusahaan mencatat penyisihan manfaat untuk memenuhi dan menutup imbalan minimum yang harus dibayar kepada karyawan-karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-undang Tenaga Kerja"). Penyisihan tersebut diestimasi dengan menggunakan perhitungan aktuarial metode "Projected Unit Credit".

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

r. Rent Transactions (Continued)

If the re-evaluation has been carried out, then the lease accounting must be applied or terminated on the date the condition changes in scenario a, c, or d and on the date of renewal or extension of the lease in scenario b.

Finance leases

A lease is classified as a finance lease if it transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset.

Operating leases

A lease is classified as an operating lease if the lease does not transfer substantially all the risks and benefits related to ownership of the asset. Accordingly, rent payments received and/or paid by and/or from the Business Group as lessors and/or lessees are recognized as income and/or expenses using the straight-line method during the lease period.

s. Employee Benefits

The Company adopted SFAS No. 24, "Employee Benefit".

The Company made provisions of the benefits provided under the above-mentioned defined contribution pension programs in order to meet and cover the minimum benefits required to be paid to the qualified employees under Labor Law No. 13/2003 (the "Labor Law"). The provisions are estimated using actuarial calculations using the "Projected Unit Credit" method.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

s. Imbalan Kerja (Lanjutan)

Liabilitas program imbalan pasti diakui pada laporan posisi keuangan sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan. Kewajiban imbalan pasti dihitung setiap tahun oleh aktuaris yang independen dengan menggunakan metode projected unit credit. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan arus kas keluar yang diestimasi dengan menggunakan tingkat bunga Obligasi Pemerintah yang didenominasikan dalam mata uang dimana imbalan akan dibayarkan dan memiliki jangka waktu tempo mendekati jangka waktu kewajiban pensiun.

Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi asumsi aktuarial dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas di dalam pendapatan komprehensif lainnya pada saat terjadinya.

Aset program dinilai pada nilai wajarnya. Nilai wajar dari aset program mengurangi nilai kini kewajiban imbalan kerja ada akhir tahun.

Hak karyawan atas pesangon, uang penghargaan dan ganti rugi yang berhubungan dengan pengunduran diri karyawan secara suka rela, diakui dengan metode akrual. Kewajiban estimasi yang diakui berhubungan jasa yang diberikan oleh karyawan sampai dengan tanggal neraca dan dihitung berdasarkan UU No. 13 tahun 2003 dan peraturan Perusahaan.

t. 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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

s. Employee Benefits (Continued)

The liability recognized in the statements of financial position in respect of defined benefit pension plans is the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period. The defined benefit obligation is calculated annually by independent actuaries using the projected unit credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the estimated future cash outflow using interest rates of Government Bonds that are denominated in the currency in which the benefits will be paid, and that have terms to maturity approximating to the terms of the related pension obligation.

Actuarial gains and losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions charged or credited to equity in other comprehensive income in the period in which they arise.

Plan Assets are valued at fair value. The fair value of the plan assets reduces the present value of employee benefits obligations at the end of the year.

Employee entitlements to service and compensation payments relating to an employee's voluntary resignation are recognized when they accrue to the employee. A provision is made for the estimated liability as a result of past service rendered by employees up to the balance sheet date and calculated based on Manpower Law No. 13 year 2003.

t. Borrowing Cost

Based on SFAS No. 26, borrowing costs are capitalized when they can be directly attributed to the acquisition, contribution or production of an asset that requires a considerable amount of time to be ready for use in accordance with its intentions or for sale to be capitalized.

Capitalization of borrowing costs begins when the activity required to prepare the qualifying assets so that they can be used in accordance with their intended purpose and expenses for qualifying assets and borrowing costs have been incurred.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

t. Biaya Pinjaman (Lanjutan)

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.

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.

u. 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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

t. Borrowing Costs (Continued)

Capitalization of borrowing costs is terminated upon the completion of substantially all activities required to prepare qualifying assets so that they can be used according to their intended purpose.

Capitalization of borrowing costs is temporarily suspended if development activities are disrupted for an ongoing period. Interest expense is also capitalized into the acquisition costs of property specifically obtained for development, but only for activities required to prepare the property in progress.

Other borrowing costs are recognized as an expense in the period in which they are incurred. Borrowing costs can include interest expenses, financial charges in finance leases and foreign exchange differences arising from foreign currency loans as long as the difference is treated as an adjustment to borrowing costs.

u. Provisions

Provisions are recognized when the Group has current obligations (both legal and constructive) as a result of past events, it is likely that the Group will be required to settle the liability and a reliable estimate of the amount of the liability can be made.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the current liability at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties that cover the liability. If a provision is measured using the estimated cash flows to settle the present liability, the carrying value is the present value of the cash flows.

Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the most current best estimate. If the outflow of resources to settle a liability is most likely not to occur, the provision is canceled.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (CONTINUED)**

v. Perpajakan

v. Taxes

Pajak Final

Final Income Tax

Perusahaan telah menerapkan PSAK No. 46, "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 tanggungan yang diakui.

The Company has applied SFAS No. 46, "income tax". Final Taxes Tax regulations in Indonesia regulate certain types of income subject to final tax. The final tax imposed on the gross value of the transaction is still charged even though the transaction is a loss for the transaction. Final income tax is calculated on the total amount of the bill for the value of the contract collected during the year. Therefore, no deferred tax assets / liabilities are recognized.

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

By applying the revised SFAS, the Company decided to present the final tax expenses in connection with the sale of a home and shop house as a separate post.

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

The difference between the carrying value of a revalued asset and the basis for imposing a tax is a temporary difference that results in a liability or deferred tax asset, except for certain assets such as land which are subject to final tax imposed on the gross value of the transaction.

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.

According to Act No. 12 year 1994, the value of the transfer is of the highest value among the values based on the deed of transfer of rights and Value Object to tax land and/or buildings is concerned.

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.

Based on Government Regulation (PP) No. 71 of 2008 dated November 4, 2008, effective January 1, 2009, income from the sale or transfer of land and buildings for real estate developers is subject to a final tax of 5% of the sale or transfer value, which has been replaced by PP No. 34/2016 on August 8, 2016, effective September 8, 2016, income from the transfer of rights to land and or buildings is subject to final tax of 2.5% of the value of sale or transfer.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (CONTINUED)**

v. Perpajakan (Lanjutan)

v. Taxes (Continued)

Pajak Penghasilan

Income Taxes

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.

Tax expense consists of current tax and deferred tax. Taxes are recognized in the income statement, unless they relate to items that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, tax is recognized in other comprehensive income or directly in equity.

Pajak kini

Current tax

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.

Current income tax expense is calculated on the basis of the applicable tax law at the reporting date. Current income tax assets or liabilities consist of liabilities to or claims from the tax authority relating to the current or previous reporting period, which have not been paid at the end of the reporting date period. Income tax is calculated based on tax rates and tax laws in effect in the relevant fiscal period, based on taxable income for the period. All changes to tax assets or liabilities are now recognized as a component of income tax expense in the income statement.

Pajak tangguhan

Deferred tax

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:

Deferred tax assets and liabilities are recognized when the carrying amount of the asset or liability in the consolidated statement of financial position is different from the tax base, except if the difference is due to:

- 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.

- *Early recognition of goodwill,*
- *Initial recognition of assets or liabilities at the time of the transaction which is not a business combination and when the transaction occurs does not affect accounting or taxable profit, and*
- *Investments in subsidiaries and jointly controlled entities in which the Group is able to control the time of reversal of the differences and it is probable that the differences will not be reversed in the future.*

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

Recognition of deferred tax assets is limited when there is a high likelihood that taxable profits will be available against differences that can be used.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (CONTINUED)**

v. Perpajakan (Lanjutan)

v. Taxes (Continued)

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

The amount of the asset or liability is determined using the tax rate at the reporting date and is expected to be used when the deferred tax liability/(asset) has been settled/(recovered).

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:

Deferred tax assets and liabilities are offset when the Group has the legal right to write off current tax assets and liabilities related to levies by the same tax authority for:

- 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.

- *Business groups that are taxed are the same, or*
- *Different groups of entities that aim to settle current tax assets on a net basis, or to realize assets and settle liabilities, in future periods where a significant amount of deferred tax assets or liabilities are expected to be resolved or recovered.*

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

w. Financial Assets and Liabilities

Aset Keuangan

Financial Assets

Pengakuan awal

Initial recognition

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.

Financial assets are classified as financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, investments held to maturity or financial assets available for sale, or where appropriate. The Group determines the classification of their financial assets at initial recognition and, if allowed and accordingly, re-evaluates these appointments at the end of each financial year.

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.

Financial assets are initially recognized at fair value, in the case that investments are not measured at fair value through profit or loss, the fair value is added to the transaction costs that are directly attributable.

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.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within the time determined by regulations or conventions in the market (regular purchases) are recognized on the transaction date, i.e. the date on which the Group is committed to buying or selling assets.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (CONTINUED)**

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba atau rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, dan aset keuangan tersedia untuk dijual.

Financial assets are classified as financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, held-to-maturity investments, and available-for-sale financial assets.

Nilai wajar melalui laba atau rugi

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi adalah aset keuangan yang diperdagangkan. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diperdagangkan jika perolehannya ditujukan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti adanya kecenderungan ambil untung dalam jangka pendek.

Fair value through profit or loss

Financial assets at fair value through profit or loss are financial assets classified as held for trading. A financial asset is classified as held for trading if it is acquired principally for the purpose of selling or repurchasing it in the near term and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking.

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

The Company has investments in other shares that are measured using fair value, where the ownership of shares is less than 20%.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak memiliki kuotasi di pasar aktif, dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market and are carried at amortized cost using the effective interest method.

Pinjaman yang diberikan dan piutang meliputi kas dan setara kas, rekening yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha dan piutang lainnya.

Loans and receivables consist of cash and cash equivalents, restricted accounts, trade receivables and other receivables.

Tersedia untuk dijual

Aset keuangan tersedia untuk dijual adalah aset keuangan non-derivatif. Obligasi dan saham milik Perusahaan yang tercatat di bursa dan diperdagangkan pada pasar aktif diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual dan dinyatakan pada nilai wajar.

Available-for-sale

Available-for-sale financial assets are non-derivative financial assets. Listed shares and bonds held by the Company that are traded in an active market are classified as Available-for-sale and are stated at fair value.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan bila hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir; atau Kelompok Usaha mentransfer hak kontraktual 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.

Derecognition of financial assets

A financial asset is derecognized when the contractual rights to receive cash flows from the financial asset have expired; or the Group has transferred its contractual rights to receive cash flows from the financial asset or has assumed an obligation to pay them in full without material delay to a third party under a "pass-through" arrangement.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (CONTINUED)**

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

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.

If the Group transfers the right to receive cash flows from a financial asset or enters into a transfer agreement and does not transfer or have substantially all the risks and benefits of the financial asset and also does not transfer control over the financial asset, a new financial asset is recognized by The Group amounted to its continuing involvement in the financial assets.

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.

Continuous involvement in the form of providing guarantees for transferred assets is measured at the lowest amount between the carrying amount of the asset transferred and the maximum value of the payment received that may be paid by the Group.

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.

At the time of derecognition of the financial assets as a whole, the difference between the carrying amount and the amount of (i) payments received, including new assets obtained less new liabilities borne, and (ii) cumulative gains or losses that have been directly recognized in equity, must be recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

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.

At the time of derecognition of part of the financial asset (for example when the Group holds the option to repurchase part of the transferred asset) the Group allocates the previous carrying amount of the financial asset between the part that is recognized in continuing involvement, and the part that is no longer recognized using the relative fair value of said portion at the date of 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.

The difference between the carrying amount allocated and the portion that is no longer recognized and the amount of revenue from the portion that is no longer recognized and any cumulative gains or losses allocated and has been recognized in other comprehensive income is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Accumulated gains or losses that have been recognized in other comprehensive income are allocated between the portion that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (CONTINUED)**

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif 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 obyektif mengenai penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset dan dapat diestimasi secara andal.

Impairment of financial assets

The Company assesses at each reporting date whether there is any objective evidence that a financial asset or a Company of financial assets is impaired. A financial asset or a Company of financial assets is deemed to be impaired if, and only if, there is an objective evidence of impairment as a result of one or more events that has occurred after the initial recognition of the asset and can be reliably estimated.

Liabilitas Keuangan

Financial liabilities

Pengakuan awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan liabilitas keuangan yang diukur dengan 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.

Initial recognition

Financial liabilities are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss and financial liabilities measured at amortized cost, or as derivatives that are designated as hedging instruments in effective hedges, whichever is appropriate. The Group determines the classification of financial liabilities at initial recognition.

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.

Financial liabilities are initially recognized at fair value which, in the case of financial liabilities measured at amortized cost, includes transaction costs that are directly attributable.

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.

The Group has determined that trade payables to third parties, other payables, bank loans and other financial institutions, finance lease loan, advances for sale and accruals liability are categorized as financial liabilities measured at amortized cost.

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi adalah liabilitas keuangan yang diperdagangkan dan jika perolehannya ditujukan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti adanya kecenderungan pengambilan keuntungan dalam jangka pendek.

Financial liabilities at fair value through profit or loss

Financial liabilities at fair value through profit or loss are financial liabilities classified as held for trading and if it is acquired principally for the purpose of selling or repurchasing it in the near term and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan lainnya, obligasi dan wesel bayar, bank dan pinjaman lainnya, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

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

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.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

Financial liabilities measured at amortized cost

Financial liabilities, which include trade and other payables, bonds and notes payable, bank and other borrowings, initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Derecognition of financial liabilities

The Company derecognizes financial liabilities when, and only when, the Company's obligations are discharged, cancelled or they expire. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

Effective interest rate method

The effective interest method is a method used to calculate the amortized cost of a financial asset and allocate interest income for the relevant period. The effective interest rate is the interest rate that precisely discounts estimated future cash flows (including all costs received that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and all other premiums or discounts) over the estimated life of the financial assets, or if more precisely, a shorter period is used to obtain the net carrying value of financial assets at initial recognition.

Fair Value Hierarchy

The Group assesses financial instruments, such as derivatives, at fair value at each statement date of the consolidated financial position. The fair value of financial instruments measured at amortized cost is disclosed in the relevant notes.

Fair value is the price that will be received to sell an asset or the price to be paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement assumes that transactions to sell assets or transfer liabilities occur.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (CONTINUED)**

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

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.

If there is no primary market, in the most profitable market for the asset or liability. Business groups must have access to key markets. The fair value of an asset or liability is measured using assumptions that market participants will use when determining the price of the asset or liability, assuming that market participants act in their best economic interests.

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.

The Group uses appraisal techniques that are appropriate to the circumstances and where there is sufficient data available to measure fair value, maximize the use of relevant observable inputs and minimize the use of non-observable inputs.

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:

All assets and liabilities where fair value is measured or disclosed in the consolidated financial statements can be categorized at the level of the fair value hierarchy, based on the lowest significant level of input on the measurement of overall fair value:

- 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.

- Level 1 : Fair value is measured based on quoted (unadjusted) prices in active markets for similar assets or liabilities.
- Level 2 : Fair value is measured based on valuation techniques where all inputs which have a significant effect on fair value can be observed either directly or indirectly.
- Level 3 : Fair value is measured based on valuation techniques in which all inputs that have a significant effect on fair value are not based on observable market data.

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.

For assets and liabilities recognized on a recurring consolidated financial statement, the Group determines whether transfers occur between Levels in the hierarchy by evaluating categories (based on the lowest significant input level in measuring fair value) at the end of each reporting period.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (CONTINUED)**

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

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

For the purpose of disclosing fair value, the Group has determined the class of assets and liabilities based on the nature, characteristics and risks of the asset or liability, and the level of the fair value hierarchy as described above.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Offsetting of Financial Instruments

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan 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 secara bersih, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the statements of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

Biaya Perolehan Diamortisasi dari Instrumen Keuangan

Amortized Cost of Financial Instruments

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.

Amortized cost is measured using the effective interest method less allowance for impairment and payment or principal reduction. This calculation includes all premiums or discounts at the time of acquisition and includes transaction costs and commissions that are an integral part of the effective interest rate.

x. Laba per Saham Dasar

x. Earnings per Share

Laba 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.

Basic earnings per share are calculated by dividing profit or loss attributable to owners of the parent for the current period by the weighted average number of shares outstanding during the period.

Laba 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.

Diluted earnings per share is computed by dividing net income attributable to owners of the parent entity by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all dilutive potential shares.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (CONTINUED)**

y. 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.

y. Operating Segments

The identification of operating segments is based on internal reports of Group components that are periodically reported to operational decision makers in the context of allocating resources to segments and evaluating the performance of the Group.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

An operating segment is a component of an entity:

- 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.

- a. *Who is involved in business activities to earn income and incur expenses (including revenues and expenses related to transactions with other components of the same entity);*
- b. *the results of operations are regularly reviewed by operational decision makers to make decisions about the resources allocated to the segment and assess its performance; and*
- c. *available financial information that can be separated.*

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

Information reported to operational decision makers for the purpose of resource allocation and performance appraisal is more focused on the property and hospitality services category.

z. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

z. Subsequent Events

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-penyesuaian), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Events that occur after the reporting period that provide additional information about the Group's consolidated financial position at the date of the consolidated statement of financial position (adjusting events), if any, have been reflected in the consolidated financial statements. Events that occur after the reporting period that do not require an adjustment (non-adjusting events), if the amounts are material, have been disclosed in the consolidated financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

Penyusunan laporan keuangan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontijensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

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 2w.

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.

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi, tidak terdapat pertimbangan signifikan yang memiliki dampak material pada jumlah yang diakui dalam laporan keuangan.

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

The preparation of the financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

Judgments

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following considerations, separate from estimates and assumptions, which have the most significant effect on the amounts recorded in the consolidated financial statements:

Classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities with consideration if the definitions specified in SFAS 55 are fulfilled. Accordingly, financial assets and financial liabilities are recognized in accordance with the Group's accounting policies as disclosed in Note 2w.

Property valuation

The fair values of land that are disclosed as part of the "Investment property" and "Property and equipment" accounts are determined by independent real estate appraisers using recognized valuation techniques. The valuation technique is a cost approach and a market and revenue approach. In certain cases, the fair value of assets is determined based on recent real estate transactions that have the characteristics and location of similar Group assets.

In the process of applying the accounting policies, management has not made any critical judgement that has material impact on the amounts recognized in the financial statements.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (LANJUTAN)**

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana Perusahaan beroperasi. Manajemen mempertimbangkan mata uang yang paling mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan serta mempertimbangkan indikator lainnya dalam menentukan mata uang yang paling tepat menggambarkan pengaruh ekonomi dari transaksi, kejadian dan kondisi yang mendasari.

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 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.

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS
(CONTINUED)**

The following judgments are made by management in the process of applying the Company accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the financial statements:

Determination of functional currency

The functional currency is the currency of the primary economic environment in which the Company operates. The management considered the currency that mainly influences the revenue and cost of rendering services and other indicators in determining the currency that most faithfully represents the economic effects of the underlying transactions, events, and conditions.

Estimates and assumptions

The key assumptions regarding the future and other key sources for estimating uncertainty at the end of the reporting period that have a significant risk that can cause a material adjustment to the carrying values of assets and liabilities in the next reporting period are set forth as follows:

Determination of the fair value of financial assets and financial liabilities

When the fair value of financial assets and financial liabilities recorded in the consolidated statement of financial position cannot be taken from an active market, the fair value is determined using valuation techniques including the discounted cash flow model. Inputs to the model can be drawn from observable markets, but if this is not possible, a level of consideration is required in determining fair value. These considerations include the use of inputs such as liquidity risk, credit risk and volatility. Changes in assumptions regarding these factors can affect the fair value of reported financial instruments.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (LANJUTAN)**

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS
(CONTINUED)**

Estimasi masa manfaat atas aset tetap dan properti investasi

Estimated useful life of fixed assets and investment properties

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.

The Group estimates the useful lives of fixed assets and investment properties based on the utilization of assets that are expected to be supported by business plans and strategies that also take into account future technological developments and market behavior. The estimation of the useful lives of fixed assets and investment properties is based on a collective review of the Business Group on industry practices, internal technical evaluation and experience for equivalent assets. The estimated useful life is reviewed at least at the end of the reporting year and updated if expectations differ from previous estimates due to physical and commercial uses and damage, technical or commercial obsolescence or other restrictions on the use of assets.

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.

However, it is possible, future results of operations can be materially affected by changes in estimates caused by changes in the factors mentioned above.

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.

The amount and time of expense recorded for each year will be affected by changes in these factors and situations. A reduction in the estimated useful life of the Group's fixed assets and investment properties will increase cost of goods sold and direct costs and operating expenses and decrease assets.

Estimasi beban pensiun dan imbalan kerja lainnya

Estimated pension costs and other employee benefits

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.

The cost of a defined benefit pension plan and the present value of the pension obligation are determined using the projected-unit-credit method. Actuarial valuation includes making various assumptions which consist of, among other things, discount rates, expected rates of return on pension funds, rates of compensation increases and mortality rates. Actual results that differ from the Group's assumptions are fully recognized through other comprehensive income due to the complexity of the valuation, the basis of the assumptions and the long-term period, the defined benefit liability is very sensitive to changes in assumptions.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (LANJUTAN)**

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.

**3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS
(CONTINUED)**

The Group believes that their assumptions are adequate and appropriate, significant differences in the Group's actual experience or significant changes in assumptions can materially affect the employee benefit expense and employee benefits liabilities and other long-term employee benefits. All assumptions are reviewed at each reporting date.

The key assumptions regarding the future and other key sources for estimating uncertainty at the end of the reporting period that have a significant risk that can cause a material adjustment to the carrying values of assets and liabilities in the next reporting period are set forth as follows:

Uncertain tax liabilities

In certain situations, the Group cannot determine the exact amount of their current or future tax liabilities due to the audit process, or negotiations with the taxation authority. Uncertainty arises related to the interpretation of complex tax regulations and the amount and time of future taxable income. In determining the amount that must be recognized in relation to an uncertain tax liability, the Group applies the same consideration that they will use in determining the amount of reserves that must be recognized in accordance with SFAS No. 57, "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets". The Group makes an analysis of all tax positions related to income tax to determine if tax liabilities for unrecognized tax benefits must be recognized.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS

4. CASH AND CASH EQUIVALENT

	2019	2018	
Kas	19.217.417	43.118.883	Cash
Bank			Bank
Rupiah			Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	2.262.858.025	1.954.787.447	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	335.853.049	206.390.788	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank BNI Syariah	323.862.303	1.008.811	PT Bank BNI Syariah
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	285.545.314	280.944.859	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	158.937.819	4.546.400.771	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	75.891.614	167.756.187	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	13.424.101	562.977.786	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.738.065	233.835.518	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Jateng	925.192	53.171.741	PT Bank Jateng
PT Bank Jabar Banten Tbk	363.518	483.518	PT Bank Jabar Banten Tbk
PT Bank Syariah Mandiri Tbk	29.973	466.971	PT Bank Syariah Mandiri Tbk
Deposito dan Simpanan Lain			Deposit
Rupiah			Rupiah
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	16.000.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Simpanan pada Koperasi Sekartama	60.686.790	14.019.897.762	Deposit in Koperasi Sekartama
Jumlah Bank dan Deposito	3.520.115.763	38.028.122.159	Total Bank and Deposit
Jumlah	3.539.333.180	38.071.241.042	Total

5. PIUTANG USAHA

5. TRADE RECEIVABLES

a. Berdasarkan Jenis Transaksi

a. Based on Transactions

	2019	2018	
Piutang usaha atas penjualan:			Trade receivables from sales of:
Rumah tinggal	1.440.954.942	8.156.761.592	Residential house
Rumah toko	-	616.173.718	Shop house
Jasa manajemen	313.653.207	152.340.232	Management services
Jasa hotel	297.601.669	350.024.833	Hotel services
Jumlah	2.052.209.818	9.275.300.375	Total

b. Berdasarkan Umur Piutang

b. Based on Aging

	2019	2018	
Belum jatuh tempo	163.890.909	6.744.138.293	Not yet due
Telah jatuh tempo:			Has matured:
Sampai dengan 1 bulan	260.973.303	1.988.826.408	Up to 1 month
1 - 3 bulan	508.979.680	500.526.236	1 - 3 months
3 - 6 bulan	1.118.365.926	41.809.438	3 - 6 months
Jumlah	2.052.209.818	9.275.300.375	Total

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA (LANJUTAN)

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

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang, manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha bersifat lancar dan dapat tertagih seluruhnya dan, oleh karena itu tidak diperlukan penyisihan untuk kerugian penurunan nilai.

5. TRADE RECEIVABLES (CONTINUED)

All trade receivables of the Group represent trade receivables balances to third parties denominated in Rupiah.

Based on the review of the status of the individual receivables at the end of the year, the management believes that all trade receivables are current and fully collectible, thus no allowance for loss of impairment is required.

6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

	<u>2019</u>
Dana escrow	
PT Bank Central Asia Tbk	1.515.196.714
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.303.668.968
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.282.940.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	303.840.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	268.433.000
	<u>4.674.078.682</u>
Sub jumlah	4.674.078.682
Piutang karyawan	38.000.000
Lain-lain	-
Jumlah	<u>4.712.078.682</u>

Dana escrow merupakan penempatan sementara dari bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") untuk konsumen Perusahaan yang kreditnya sudah disetujui berdasarkan perjanjian KPR sebesar 100% dari nilai pinjaman. Pencairan ke rekening bank Perusahaan menunggu pencapaian kemajuan pekerjaan sebagai berikut:

- a. 30% pada saat tanah matang/pondasi siap dibangun.
- b. 30% pada saat kemajuan pekerjaan fisik 50%-60%.
- c. 30% pada saat Berita Acara Serah Terima (BAST).
- d. 10% pada saat Akte Jual Beli ditandatangani.

Saldo piutang dana escrow merupakan saldo dana yang belum dicairkan ke Perusahaan sampai dengan tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 sebesar Rp4.674.078.682 dan Rp8.679.052.687.

6. OTHER RECEIVABLES – THIRD PARTIES

	<u>2018</u>	
		Escrow funds
		PT Bank Central Asia Tbk
	2.748.368.167	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
	1.433.893.854	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	3.900.870.666	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	595.920.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
	-	
	<u>8.679.052.687</u>	Sub total
		Employee receivables
	12.220.700	Others
	785.920	
	<u>8.692.059.307</u>	Total

Escrow fund represents a temporary placement of funds from the housing-loan bank ("KPR") for the Company's consumers whose credit has been approved based on a mortgage loan agreement amounted to 100% of the loan value. Disbursement to the Company's bank account is waiting for approval of the progress achievement as follows:

- a. 30% when matured soil/housing foundation is ready for construction.
- b. 30% when physical work progress is achieved 50% -60%.
- c. 30% when minute of hand over (BAST) is signed.
- d. 10% when the Sale and Purchase Agreement (AJB) is signed.

The escrow fund receivable balance is the fund balance that has not been disbursed to the Company as of 31 December 2019 and 2018 amounted to Rp4.674.078.682 dan Rp8.679.052.687, respectively.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN

	<u>2019</u>
Aset real estat	164.016.110.572
Persediaan hotel	271.067.251
Jumlah	<u>164.287.177.823</u>

7. INVENTORIES

	<u>2018</u>	
	146.007.305.948	<i>Real estate assets</i>
	223.480.595	<i>Hotel inventories</i>
Total	<u>146.230.786.543</u>	Total

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

Real estate assets represent the company's inventory of the Amaya project located in Ungaran, Central Java, as follows:

	<u>2019</u>
Bangunan siap dijual	2.387.081.463
Bangunan dalam penyelesaian	154.552.860.024
Tanah dalam proses pengembangan	7.076.169.086
Jumlah	<u>164.016.110.572</u>

	<u>2018</u>	
	3.192.366.176	<i>Building ready for sale</i>
	129.196.177.232	<i>Building under construction</i>
	13.618.762.540	<i>Land under development</i>
Total	<u>146.007.305.948</u>	Total

Bangunan Siap Dijual

Building ready for sale

	<u>2019</u>
Saldo awal	3.192.366.176
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	11.202.424.420
Pembebanan ke beban pokok penjualan properti	
Rumah tinggal	(11.688.631.583)
Rumah toko	(319.077.550)
Saldo akhir	<u>2.387.081.463</u>

	<u>2018</u>	
	3.710.435.089	Beginning balance
	19.473.570.281	<i>Reclassification of building under construction</i>
		<i>Charged to cost of sales</i>
	(19.715.592.407)	<i>Residential house</i>
	(276.046.787)	<i>Shop house</i>
Ending balance	<u>3.192.366.176</u>	Ending balance

Bangunan Dalam Penyelesaian

Building Under Construction

	<u>2019</u>
Saldo awal	129.196.177.232
Penambahan	
Pembangunan konstruksi rumah tinggal	17.042.782.526
Kapitalisasi biaya pinjaman	7.425.048.673
Reklasifikasi dari tanah dalam proses pengembangan	12.091.276.013
Jumlah Penambahan	<u>36.559.107.212</u>
Pengurangan	
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	(11.202.424.420)
Jumlah Pengurangan	<u>(11.202.424.420)</u>
Saldo akhir	<u>154.552.860.024</u>

	<u>2018</u>	
	119.079.856.333	Beginning balance
	8.686.056.817	<i>Additional constructions of residential house</i>
	11.825.450.042	<i>Capitalization of borrowing cost</i>
	9.078.384.320	<i>Reclassification from land in development</i>
Total Additional	<u>29.589.891.180</u>	Total Additional
	(19.473.570.281)	<i>Reduction</i>
	(19.473.570.281)	<i>Reclassification to building available for sale</i>
Total Reduction	<u>(19.473.570.281)</u>	Total Reduction
Ending balance	<u>129.196.177.232</u>	Ending balance

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN (LANJUTAN)

Bangunan dalam penyelesaian merupakan akumulasi biaya aktivitas pengembangan real estat dalam tahap konstruksi untuk proyek The Amaya.

Tanah Dalam Proses Pengembangan

	2019
Saldo awal	13.618.762.540
Kapitalisasi biaya pengembangan	5.548.682.559
Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	(12.091.276.013)
Saldo akhir	7.076.169.086

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.

Nilai wajar persediaan sebesar Rp182.248.230.000 yang dinilai berdasarkan laporan KJPP Herly, Ariawan, & Rekan, penilai independen, dengan laporan penilaian tertanggal 12 Maret 2018.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, sebagian persediaan dijadikan sebagai jaminan utang bank dan lembaga keuangan lainnya.

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.

7. INVENTORIES (CONTINUED)

Building under construction represents the accumulated costs of real estate development activities under construction for the Amaya project.

Land Under Development

	2018	
Saldo awal	14.889.615.209	Beginning balance
Kapitalisasi biaya pengembangan	7.807.531.651	<i>Capitalization of development cost</i>
Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	(9.078.384.320)	<i>Reclassification to building under constructions</i>
Saldo akhir	13.618.762.540	Ending balance

Legal rights to land for real estate inventory in the form of a Certificate of Ownership (SHM) in the name of an individual, a third party, which has been controlled by the Company and a Building Rights Certificate (SHGB) in the name of the Company with a term of 30 years that will mature in 2043.

Management believes that there is no problem in the extension and certification process of land rights because all land has been legally obtained and supported with sufficient proof of ownership.

The fair value of inventories amounted to Rp18.248.230.000 which was valued based on KJPP reports Herly, Ariawan & Partners, independent appraisers, with valuation reports dated March 12, 2018.

As of December 31, 2019 and 2018, some of the inventories were pledged as guarantee for bank loans and other financial institutions.

The hotel inventory account consists of operational equipment, food and beverages and others owned by KSPD, a subsidiary.

Based on a review of the physical condition of the inventories at the end of the year, management believes that the inventories have reflected their net realizable value and that no inventories are obsolete, so no provision is required for provisioning.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. ASET LANCAR LAINNYA

	2019
Pajak dibayar di muka	120.000
Uang jaminan	35.000.000
Jumlah	35.120.000

8. OTHER CURRENT ASSETS

	2018	
	3.782.550	<i>Prepaid taxes</i>
	35.000.000	<i>Guarantee deposit</i>
Total	38.782.550	Total

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Tanah untuk pengembangan merupakan tanah yang akan dikembangkan yang dimiliki dan dikuasai Perusahaan berlokasi di Kota Ungaran, Jawa Tengah seluas 11.950 m² (2018: 11.676 m²) Status kepemilikan legal atas tanah untuk pengembangan berupa sertifikat hak milik dan tanah girik yang sedang diurus proses balik namanya.

Nilai wajar tanah untuk pengembangan pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp18.453.300.000 yang dinilai berdasarkan laporan KJPP Guntur, Eki, Andri dan Rekan, penilai independen, dengan tanggal penilaian 23 Desember 2019 dan laporan penilaian tertanggal 24 Januari 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, sebagian tanah untuk dikembangkan dijadikan sebagai jaminan utang bank dan lembaga keuangan lainnya.

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 yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

9. LAND FOR DEVELOPMENT/LAND BANK

Land for development is the land to be developed that is owned and controlled by the Company located in the city of Ungaran, Central Java covering an area of 11.950 m² (2018: 11.676 m²). The status of legal ownership of land for development is a certificate of ownership and girik land which is being managed by the process of returning its name.

The fair value of land bank as of December 31, 2019 is Rp18.453.300.000. which was assessed based on the reports of KJPP Guntur, Eki, Andri dan Rekan, independent assessors, with an assessment dated December 23, 2019 and report dated January 24, 2020.

On December 31, 2019 dan 2018, most of the land to be developed as a guarantee of the bank loan and other financial institutions.

Management believes that there are no obstacles in the process of certifying land rights because all land is obtained legally and is supported by sufficient evidence of ownership.

There are no borrowing costs capitalized to land to be developed for the years ended December 31, 2019 and 2018.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. ASET TETAP

10. FIXED ASSETS

2019					
Uraian	1 Januari 2019 <i>January 1, 2019</i>	Penambahan <i>Addition</i>	Pengurangan <i>Deduction</i>	31 Desember 2019 <i>December 31, 2019</i>	<i>Description</i>
Biaya perolehan:					Acquisition costs:
Tanah	22.970.999.337	-	614.133.344	22.356.865.993	<i>Land</i>
Bangunan	69.665.268.205	-	1.385.866.656	68.279.401.549	<i>Building</i>
Kendaraan	1.970.380.258	-	351.350.000	1.619.030.258	<i>Vehicles</i>
Perabotan dan perlengkapan	9.392.377.121	1.620.217.351	-	11.012.594.472	<i>Furnitures and fixtures</i>
Peralatan kantor	1.013.379.576	157.013.721	-	1.170.393.297	<i>Office equipment</i>
Aset dalam penyelesaian	-	781.979.263	-	781.979.263	<i>Construction in progress</i>
Jumlah	105.012.404.497	2.559.210.335	2.351.350.000	105.220.264.832	Total
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Bangunan	10.142.623.851	3.430.639.470	225.203.332	13.348.059.989	<i>Building</i>
Kendaraan	886.041.793	246.297.533	150.233.331	982.105.995	<i>Vehicles</i>
Perabotan dan perlengkapan	5.888.356.410	1.799.050.080	-	7.687.406.490	<i>Furnitures and fixtures</i>
Peralatan kantor	830.731.346	56.095.014	-	886.826.360	<i>Office equipment</i>
Jumlah	17.747.753.401	5.532.082.097	375.436.663	22.904.398.834	Total
Nilai buku	87.264.651.096			82.315.865.998	Book value
2018					
Uraian	1 Januari 2018 <i>January 1, 2018</i>	Penambahan <i>Addition</i>	Pengurangan <i>Deduction</i>	31 Desember 2018 <i>December 31, 2018</i>	<i>Description</i>
Biaya perolehan:					Acquisition costs:
Tanah	22.970.999.337	-	-	22.970.999.337	<i>Land</i>
Bangunan	69.665.268.205	-	-	69.665.268.205	<i>Building</i>
Kendaraan	2.000.472.058	168.000.000	198.091.800	1.970.380.258	<i>Vehicles</i>
Perabotan dan perlengkapan	9.223.789.074	168.588.047	-	9.392.377.121	<i>Furnitures and fixtures</i>
Peralatan kantor	957.575.424	55.804.152	-	1.013.379.576	<i>Office equipment</i>
Jumlah	104.818.104.098	392.392.199	198.091.800	105.012.404.497	
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Bangunan	6.665.788.826	3.476.835.025	-	10.142.623.851	<i>Building</i>
Kendaraan	731.891.185	237.522.276	83.371.668	886.041.793	<i>Vehicles</i>
Perabotan dan perlengkapan	3.614.939.821	2.273.416.589	-	5.888.356.410	<i>Furnitures and fixtures</i>
Peralatan kantor	688.738.294	141.993.052	-	830.731.346	<i>Office equipment</i>
Jumlah	11.701.358.126	6.129.766.943	83.371.668	17.747.753.401	
Nilai buku	93.116.745.972			87.264.651.096	Book value

Biaya penyusutan seluruhnya dibebankan ke beban umum dan administrasi.

Depreciation expenses were entirely charged to general and administrative expenses.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. ASET TETAP (LANJUTAN)

Aset tetap pada entitas anak, Allstay Hotel Semarang (AHS) dan Allstay Hotel Yogyakarta (AHY), yang dimiliki oleh KSPD, sudah diasuransikan dalam bentuk *property all risk* untuk bangunan, peralatan dan perabotan dengan jumlah uang pertanggungan sebesar Rp40.500.000.000, untuk AHS; Dan *property loss* untuk bangunan, mesin dan kelistrikan, peralatan, dan interior dan perabot yang mencakup risiko gempa bumi, letusan gunung berapi dan tsunami dengan jumlah uang pertanggungan sebesar Rp32.798.121.850 untuk AHY. Manajemen meyakini bahwa nilai pertanggungan asuransi mencukupi nilai aset yang diasuransikan.

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

10. FIXED ASSETS (CONTINUED)

Fixed assets in subsidiaries, Allstay Hotel Semarang (AHS) and Allstay Hotel Yogyakarta (AHY), owned by KSPD, are insured in the form of property all risks for building, equipment and furnitures with amount of sum insured amounted to Rp40.500.000.000, for AHS; And property loss for buildings, machinery and electricity, equipment, and interiors and furnitures that covers risks of earthquake, volcanic eruption and tsunami with amount of sum-insured amounted to Rp32.798.121.850 for AHY. Management believe that the amount of sum insured is appropriately covering the insured assets.

Based on management's assessment, there is no impairment loss that must be recognized on these fixed assets.

11. PROPERTI INVESTASI

11. PROPERTY INVESTMENT

2019					
Uraian	Saldo Awal <i>Beginning Balance</i>	Penambahan <i>Addition</i>	Pengurangan <i>Deduction</i>	Saldo Akhir <i>Ending Balance</i>	Description
Biaya perolehan:					Acquisition costs:
Tanah	658.542.848	-	-	658.542.848	<i>Land</i>
Bangunan	1.364.769.283	-	-	1.364.769.283	<i>Building</i>
Jumlah	2.023.312.131	-	-	2.023.312.131	Total
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Bangunan	119.796.416	68.238.464	-	188.034.880	<i>Building</i>
Jumlah	119.796.416	68.238.464	-	188.034.880	Total
Nilai buku	1.903.515.715			1.835.277.251	Book value
2018					
Uraian	Saldo Awal <i>Beginning Balance</i>	Penambahan <i>Addition</i>	Pengurangan <i>Deduction</i>	Saldo Akhir <i>Ending Balance</i>	Description
Biaya perolehan:					Acquisition costs:
Tanah	752.620.398	-	94.077.550	658.542.848	<i>Land</i>
Bangunan	1.546.738.521	-	181.969.238	1.364.769.283	<i>Building</i>
Jumlah	2.299.358.919	-	276.046.788	2.023.312.131	
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Bangunan	56.865.388	71.271.285	8.340.257	119.796.416	<i>Building</i>
Jumlah	56.865.388	71.271.285	8.340.257	119.796.416	
Nilai buku	2.242.493.531			1.903.515.715	Book value

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. PROPERTI INVESTASI (LANJUTAN)

Biaya penyusutan seluruhnya dibebankan ke beban umum dan administrasi.

Pada 31 Desember 2019, Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas properti investasi.

11. PROPERTY INVESTMENTS (CONTINUED)

Depreciation expenses were entirely charged to general and administrative expenses.

As of December 31, 2019, Management believes that there was no impairment in value of investment properties.

12. UTANG USAHA

	2019
CV Mandiri Cipta Sarana	703.623.611
CV Bangun Makmur Sejahtera	523.038.198
CV Tesala Putradarma	234.775.445
PT Prokon Jaya Bangun Persada	227.748.143
Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah	
Daerah	159.745.359
CV Mahesa	148.199.189
CV Cipta Cahaya	-
Fresh Chili	-
Lain-lain	1.874.149.529
Jumlah	3.871.279.474

12. TRADE PAYABLES

	2018	
	1.264.791.089	CV Mandiri Cipta Sarana
	-	CV Bangun Makmur Sejahtera
	223.403.915	CV Tesala Putradarma
	-	PT Prokon Jaya Bangun Persada
	-	Regional Financial and Asset Management
	-	Agency
	73.463.500	CV Mahesa
	52.272.000	CV Cipta Cahaya
	78.432.307	
	1.162.101.676	Others
	2.854.464.487	Total

Tidak terdapat aset Perusahaan yang dijaminkan sehubungan dengan utang usaha kepada pihak ketiga tersebut pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

The assets of the Company are not pledged as guarantee related to trade payables to these third parties as of December 31, 2019 and 2018.

13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA

	2019
Bank:	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	37.555.000.000
PT Bank Bukopin Tbk	34.806.127.467
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	15.926.000.000
PT Bank Jateng	15.566.477.640
PT BPR Mandiri Artha Abadi	3.803.317.735
PT BPR Restu Artha Makmur	2.000.000.000
PT BPR Rudo	1.700.000.000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	-
Lembaga keuangan lainnya:	
Koperasi Sekartama	31.200.000.000
Koperasi Rejo Agung Sukses	1.725.000.000
Jumlah Pokok Pinjaman	144.281.922.842
Dikurangi:	
Bagian jangka pendek	(82.030.946.150)
Bagian Jangka Panjang	62.250.976.692

13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN

	2018	
	38.655.000.000	Bank:
	36.215.286.742	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	30.326.000.000	PT Bank Bukopin Tbk
	17.814.358.453	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	4.643.317.785	PT Bank Jateng
	2.000.000.000	PT BPR Mandiri Artha Abadi
	1.700.000.000	PT BPR Restu Artha Makmur
	609.000.000	PT BPR Rudo
	-	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
	34.700.000.000	Other financial institution:
	1.925.000.000	Koperasi Sekartama
	168.587.962.980	Koperasi Rejo Agung Sukses
	106.148.645.195	Total Principal
	(62.439.317.785)	Less:
	106.148.645.195	Short term portion
	106.148.645.195	Long Term Portion

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

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 Rp40.000.000.000. 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 Rp39.700.000.000, 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 Rp50.920.000, 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:

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.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

In October 2016, KSPD obtained loan for refinancing investment of the Semarang Allstay Hotel with a maximum ceiling amount of Rp40.000.000.000. This loan bears interest at 12,5% (*floating*) per year with a term of 120 months ending in October 2026. In June 2017, this loan was restructured with a ceiling amount of Rp39.700.000.000, reducing the interest to 12,25 % (*floating*) for 9 months by paying 8,5% and deferring 3,75% in full in the 10th month and the credit period ends in November 2026.

This loan is secured by a lot of land along with the building status of HGB covering an area of 557 m² located in the city of Semarang and KSPD receivables amounted to Rp50.920.000, personal guarantees in the name of Josafat Kurniawan Hadi and company guarantees from PT Kota Satu Indonesia.

Based on the credit agreement between KSPD and BNI, KSPD is required to fulfill the following requirements:

Maintain certain financial ratios as follows:

- *Minimum current ratio* 1 time.
- *Maximum Debt to Equity Ratio* is 2.1 times.
- *Debt Service Coverage Ratio* of at least 100%

Without prior written approval, the Company is not permitted to:

- *Entering a business merger (merger) or consolidation with another company.*
- *Acquisition of assets belonging to third parties.*
- *Make investments, equity investments or takeover of shares in other companies.*
- *Changing the form and/or legal status of the Company, amending the Articles of Association (except for increasing capital), transferring company shares between shareholders and other parties.*
- *Using company funds for purposes outside the business financed with credit facilities from BNI.*
- *Selling and / or renting out assets or collateral.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

- 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 dijaminkan oleh Debitur kepada BNI, kepada pihak lain.
- Membagikan deviden 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.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

- *Disband the Company and request for bankruptcy.*
- *Receiving loans from other parties (including issuing bonds), except if the loans are received in the context of trade transactions that are directly related to the business.*
- *Binding themselves as guarantor (borg), guaranteeing assets in any form and purpose (whether that has not been and/or has been guaranteed by the debtor to BNI, to other parties.*
- *Distribute dividends or business profits (profits) in any form. Invest or buy non-productive/non-current fixed assets.*
- *Mortgaging or with other means insuring the Company's shares to any party.*
- *Change the line of business.*
- *Interfacing with affiliated companies, holding companies and / or subsidiaries.*
- *Changed the composition of the Board of Directors, Commissioners and share ownership of the company.*
- *Making agreements and transactions not reasonable, but not limited to:*
 1. *Enter into or cancel a contract or agreement that has a significant impact on the Debtor with other parties and/or affiliates that can affect the smooth business of the Debtor.*
 2. *Collaborating with a negative influence on the business activities of the Debtor and threatening the business continuity of the Debtor.*
 3. *Enter into transactions with individuals or parties, but not limited to affiliated companies, in ways that are outside reasonable practices and habits and make purchases that are more expensive and make sales cheaper than market prices.*
- *Submit or transfer all or part of the rights and/or obligations of the Debtor which arises based on the Credit Agreement and/or guarantee documents to other parties.*
- *Allow other parties to use the company for the business activities of other parties.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

- 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 2019 dan 2018, saldo utang KSPD ke BNI masing-masing sebesar Rp37.555.000.000 dan Rp38.655.000.000.

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)

- a. Perusahaan memperoleh beberapa fasilitas dari Bukopin sebagai berikut:
- 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.
 - Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 416/PK/Lgl.SMG/XI/2019 tanggal 28 November 2019, Bank Bukopin telah merevisi jadwal angsuran atas pinjaman yang diperoleh Perusahaan.

Pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 5.529 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Tanah berstatus HGB atas nama KSPD, seluas 1302 m² yang berlokasi di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

- *Paying off all or part of the Company's loans to the shareholders and/or affiliated companies that have not been or have been placed as BNI facility credit subordinated loans.*
- *Give loans to any party, including shareholders unless the loan is provided in the context of a commercial transaction that is directly related to the business.*
- *Taking leases from leasing companies.*

Through a letter dated May 14, 2018, BNI has agreed to revoke negative covenants, namely the distribution of dividends or business profits (profits) in any form to KSPD shareholders.

As of December 31, 2019 and 2018, the balance of the KSPD loan to BNI was Rp37.555.000.000 and Rp38.655.000.000, respectively.

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)

- a. *The company obtained several facilities from Bukopin as follows:*
- *In April 2016, the Company received an uncommitted loan for the Company's working capital in the amount of Rp10.500.000.000. This loan bears interest at 12,54% (floating) with a term of 24 months ending in April 2018.*
 - *Based on Amendment to Credit Agreement No. 063/PL/Lgl.SMG/IV/2018 dated April 27, 2018, the Company has received approval to restructure loans to Bank Bukopin in the form of installment loans and loan extension to 60 months from the date of restructuring with an interest of 11,50% (effective) per year.*
 - *Based on Amendment to Credit Agreement No. 416/PK/Lgl.SMG/XI/2019 dated November 28, 2019, Bank Bukopin revised the installment schedule for loans obtained by Company.*

This loan is guaranteed by:

1. *Certified land owned by the Company covering an area of 5.529 m² located in Ungaran, Central Java.*
2. *HGB status on behalf of KSPD, covering 1.302 m² located in Sleman, Special Region of Yogyakarta.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

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 Rp20.000.000.000. 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 Rp5.000.000.000 dan Rp4.000.000.000. 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 Rp4.000.000.000 di atas menjadi Rp3.000.000.000 dan mengubah yang seharusnya jatuh tempo pada Oktober 2023 menjadi Juni 2024. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (*floating*) per tahun.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

3. *Personal guarantee on behalf of Josafat Kurniawan Hadi.*
4. *Guarantee of assets in the name of the Company and KSPD.*

Through a letter dated May 16, 2018, Bukopin has agreed to revoke negative covenants for the Company as follows:

- *amendments to the articles of association including changes to the composition and composition of shareholders, the composition of the board of directors and commissioners*
- *payment of any remnants of the results of operations or distribution of the Company's reserve funds from time to time*
- *Entering new companies or enlarging their existing companies.*

b. *KSPD obtained several facilities from Bukopin as follows:*

- *In March 2015, KSPD obtained an installment loan facility with a maximum disbursement of Rp20.000.000.000. This loan facility is used for investment in hotel construction in Yogyakarta, subject to interest of 13,65% (*floating*) per year with a term of 96 months ending in March 2023.*
- *In October 2015, KSPD obtained an installment credit loan for additional construction and the purchase and construction of a parking space with a ceiling of Rp5.000.000.000 and Rp4.000.000.000. This loan bears interest at 13,53% (*floating*) per annum with a term of 96 months ending in October 2023.*
- *In June 2016, KSPD changed the installment loan with a ceiling of Rp4.000.000.000 becomes Rp3.000.000.000 and changed the amount due on October 2023 to June 2024. This loan bears interest at 13,53% (*floating*) per year.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

Pada bulan Oktober 2015, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk modal kerja Hotel City One dengan plafon sebesar Rp1.000.000.000. 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 Rp20.000.000.000, Rp5.000.000.000, Rp3.000.000.000 dan Rp1.000.000.000 tersebut di saldo pinjamannya digabung untuk direstrukturisasi plafonnya menjadi Rp25.995.286.742, bunga diturunkan menjadi sebesar 11,48% (floating) per tahun dan jatuh tempo menjadi bulan Juni 2025.

Sebelum restrukturisasi, fasilitas pinjaman tersebut di atas 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 58 (lima puluh delapan) bidang tanah berstatus HGB seluas 5.529 m² berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah. Semua jaminan di atas juga meng-cover 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 di dalamnya 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.

Pada bulan Juli dan Oktober 2018, Bank Bukopin telah merevisi jadwal angsuran atas pinjaman yang diperoleh KSPD.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

In October 2015, KSPD obtained an installment loan for working capital at the City One Hotel with a ceiling of Rp1.000.000.000. This loan bears interest at 13,53% (floating) per annum with a term of 36 months ending in October 2018.

In June 2017, the loan with a ceiling of Rp20.000.000.000, Rp5.000.000.000, Rp3.000.000.000 and Rp1.000.000.000 in the loan balance was combined to be restructured to a ceiling of Rp25.995.286.742, the interest was reduced to 11,48% (floating) per year and will mature in June 2025.

Prior to the restructuring, the above loan facility was secured by KSPD's 1.302 m² land owned by KSPD located in Sleman, Yogyakarta Special Region and personal guarantee in the name of Josafat Kurniawan Hadi.

After the restructuring, the collateral for the loan was added with 58 (fifty eight) lots of land which were owned by the Company with an area of 5.529 m² located in Ungaran, Central Java. All of the guarantees above also cover all of the Company's loan facilities.

Through a letter dated May 16, 2018, Bukopin has agreed to revoke negative covenants for KSPD as follows:

- *amendments to the articles of association including changes to the composition and composition of shareholders, the composition of the board of directors and commissioners*
- *payment of anything from the remaining business results or distribution of KSPD reserve funds from time to time*
- *Entering new companies or enlarging their existing companies.*

In July 2018 and October 2019, Bank Bukopin revised the loan installments schedule for loans obtained by KSPD.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Perusahaan memperoleh beberapa fasilitas dari BTN sebagai berikut:

- Pada bulan Maret 2016, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit konstruksi untuk pembiayaan pembangunan proyek Amaya dari BTN sebesar Rp38.000.000.000 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.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

The Company acquired some facilities of the BTN as follows:

- In March 2016, the Company obtained a construction credit loan to finance the construction of the Amaya project from BTN in the amount of Rp38.000.000.000 and an interest rate of 13% per year (floating) with a period of 24 months ending in March 2018.

This loan facility is secured by:

1. The HGB of a status of land on behalf of the Company with 73 plots and area amounted to 12.986 m² located in Ungaran, Central Java.
2. Personal guarantee in the name of Johan Prasetyo Santoso, Josafat Kurniawan Hadi and Herowiratno Gunawan.
3. Corporate guarantee on behalf of PT Kota Satu Indonesia.
4. Cessie over Trade receivable related all projects The Amaya.

Based on credit agreement between companies with the Company, BTN is required meet several requirements as follows:

The Company is not allowed to:

- Obtain credit facilities from other parties with respect to the project, except for the loan from shareholders and trade transactions.
- Bind themselves as guarantors of the debt.
- Amend the Company's articles of association associated with capital, ownership and board of commissioners and directors).
- Do a merger or acquisition.
- Pay Company's dividend.
- Dissolve the company and ask to be declared bankrupt.
- The Company rents out to other parties.
- Move the hand over in whatever form or by whatever name and in order to any third party whatsoever against the project location or against the Company
- Use other bank accounts in order the sale of housing units financed by BTN.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

- 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 Rp34.752.000.000 dan perpanjangan jangka waktu hingga 24 bulan yang akan jatuh tempo pada tanggal 24 Maret 2020.

Melalui surat tanggal 14 Agustus 2018, 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.

Pada bulan November 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit sebesar Rp14.400.000.000 dan tingkat bunga 8,95% per tahun (*floating*) dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan November 2019. Pinjaman ini telah dilunasi oleh Perusahaan pada 19 Maret 2019.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, saldo utang Perusahaan kepada BTN masing-masing sebesar Rp15.926.000.000 dan Rp30.326.000.000.

PT Bank Jateng (“Bank Jateng”)

Pada bulan Juli 2016, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari Bank Jateng untuk modal kerja sebesar Rp43.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 36 bulan yang berakhir pada bulan Juli 2019.

Pada bulan Juli dan Oktober 2019, fasilitas pinjaman di atas telah diperpanjang sampai tanggal 15 Oktober 2019 dan Oktober 2022.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

- In October 2017, the Company conducted a credit restructuring for KMK Construction BTN that had been documented in deed no. 96 dated October 30, 2017 with a ceiling of Rp34.752.000.000 and the extension of time period to 24 months will fall due on March 24, 2020.

By letter dated August 14, 2018, the BTN had agreed to revoke negative covenants, namely a change of the form/the legal status of the Company, issuing of new shares, the transfer of rights to the shares, the Company's use of funds for purposes outside the business financed by credit facilities BTN, payment of dividends, change of the articles of Association, change the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners, as well as the imposition of sales rights guarantee (guarantee) on shares of the company, the execution of acquisition or investment/ participation in other companies and made a covenant with the other party.

In November 2018, the Company obtained a credit loan of Rp14.400.000.000 with an interest rate of 8,95% per year (*floating*) with a period of 12 months ending in November 2019.

As of December 31, 2019 and 2018, the balance of loan to BTN amounted to Rp15.926.000.000 and Rp30.326.000.000, respectively.

PT Bank Jateng (“Bank Jateng”)

In July 2016, the Company obtained a commercial loan facility from Bank Jateng for working capital of Rp43.000.000.000. This loan bears interest at 12% (*floating*) per year with a period of 36 months ending in July 2019.

In July and October 2019, the loan facility was extended until October 15, 2019 and October 2022.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

Pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 13.473 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. 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.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

These loans are guaranteed by:

1. *The HGB of a status of land on behalf of the company covering 13.473 m², located in Ungaran, Central Java*
2. *Personal guarantees on behalf of Mr. Johan Prasetyo Santoso, Mr. Josafat Kurniawan Hadi and Mr. Herowiratno Gunawan.*
3. *Assurance companies on behalf of PT Kota Satu Indonesia.*
4. *Receivable related projects The Amaya Phase 2.*

Based on credit agreement between the Company and Bank Jateng above, the Company is required to fulfill some requirements are as follows:

Maintain certain financial ratios as follows:

- *The minimum current ratio is 1,2 times. Comparison of current assets and current debt (in addition to long-term debt)*
- *The maximum Debt to Equity Ratio is 2,7 times.*
- *Loan to value is up to 80%.*
- *DSCR minimum 100%*

Without written consent in advance, the Company is not allowed to:

- *Change the form and/or legal status of the Company, change the Articles of Association (except for capital increase), transfer shares of the company both between shareholders and to other parties.*
- *Change the order of the Company's Executive Boards (Board of Directors, Commissioners and share ownership of the Company).*
- *Using corporate funds for purposes outside of businesses that are financed by credit facilities from Bank Jateng.*
- *Sell, guarantee the right and/or rent property, goods and collateral/stock over the company to anyone except in the framework of the activities of the debtor enterprise based on a reasonable assessment of the Bank Jateng.*
- *Receiving loans from any party (including issuing bonds), except in the form of shareholder debt and/or affiliates and loans in order common business transactions and/or reasonable based on the Bank Jateng's assessment.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

- Mengikatkan diri sebagai penjamin (borg), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun baik untuk yang belum dan/atau telah dijaminkan 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 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.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

- *Committing as guarantor (borg), pledging assets in any form and purpose both for those who have not and / or have been pledged by the Debtor to Bank Jateng, to any party except in the context of reasonable Debtor main business activities based on the Bank Jateng's assessment.*
- *Conduct liquidation or liquidation or act of bankruptcy action.*
- *Conduct merger, acquisition, reorganization or any investment or participation in other companies.*
- *Make an investment in excess of *proceed* company (EAT + Depreciation), except for construction projects that have been approved Bank Jateng.*
- *Change your line of business.*
- *Publish or sell shares unless converted into notarized capital.*
- *Pay off all or part of the debt (including interest and other costs associated with the debt) to shareholders and / or affiliated companies that have not or have been seized as subordinated loans to Bank Jateng facilities.*
- *Make an appointment and the transaction is not reasonable, but are not limited to:*
 1. *Hold or cancel a contract or agreement that has significance for the debtor with the other party and/or its affiliates which may affect the smooth running of the debtor's business.*
 2. *Conducting cooperation that can bring negative influence on activity of the debtor's business and threatens the sustainability of the business of the debtor.*
 3. *Hold a transaction with an individual or a party, but not limited to affiliated companies, in ways that are beyond the practices and habits that are reasonable and make a purchase the more expensive and make sales cheaper than the market price.*
- *Submit or transfer all or part of the rights and / or obligations of the Debtor which arises based on the Credit Agreement and / or guarantee documents to other parties.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

- 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 2019 dan 2018, saldo utang Perusahaan kepada Bank Jateng sebesar Rp15.566.477.640 dan Rp 17.814.358.453.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

- *Pay off or pay principal and or interest charges and/or other charges for the loan/credit/debt to any other outside party approved Bank Jateng, but is not limited to shareholders and/or its affiliates.*
- *Providing a loan to another party, except in the framework of the operational business transactions that are prevalent and/or reasonable based on the Bank's assessment.*
- *Withdraw the paid in capital.*
- *Delinquent obligations of the Bank of Central Java and other obligations.*
- *Performing an action that violates a law and/or regulations in force*

By letter dated May 22, 2018, Bank Jateng has agreed to revoke negative covenants as follows:

- a. *Changes in the form and/or legal status of the Company, amendments to the articles of association (except for capital increase), transfer of shares of the Company either between the shareholders as well as to any other*
- b. *Management composition and share ownership of the Company*
- c. *Using corporate funds for purposes outside of businesses that are financed by credit facilities from Bank Jateng*
- d. *Sell, guarantee the right and/or rent property, collateral goods and/or the company's stock to anyone within the framework of the main business activities of the Company are reasonable based on the assessment of Bank Jateng.*
- e. *Conduct merger, acquisition, reorganization or any investment or participation in other companies.*
- f. *Publish or sell shares unless converted into capital are made in notarial*

On December 31, 2019 and 2018, the balance of loan to Bank Jateng amounting to Rp15.566.477.640 and Rp17.814.358.453 respectively.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi (“MAA”) dan PT BPR
Rudo Indobank (“Rudo”)**

Perusahaan memperoleh fasilitas dari MAA 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 Rp7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp2.500.000.000. 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 atau menyewakan/menyerahkan kepada pihak ketiga manapun juga bidang Tanah dan/atau Bangunan, barang-barang yang telah dijaminkan 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 Rp5.800.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp3.732.000.000 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.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

**PT BPR Mandiri Artha Abadi (“MAA”) dan PT BPR
Rudo Indobank (“Rudo”)**

The company obtained facilities from MAA as follows:

- *In March 2014, the Company obtained a productive business loan facility from MAA as a Bank Leader and Rudo as a Participating Bank in the form of a Revolving OLB amounted to Rp7.000.000.000 with the distribution of financing, namely MAA of Rp4.500.000.000 and Rudo of Rp2.500.000.000. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2015.*

This loan is secured by 2.637 m² of land owned by the Company, which is located in Ungaran, Central Java.

Without prior written approval, the Company is not permitted to:

- *Providing loans to other parties, except in the context of running a day-to-day business.*
 - *Acting as a guarantor for third party debt.*
 - *Guarantee or mortgage, sell and/or transfer rights or lease/hand over to any third party land and/or building, items that have been guaranteed for this credit facility.*
 - *Change the nature of the Company's business activities that are being carried out.*
 - *Receiving credit facilities in any form from the Bank and / or other financial institutions.*
- *In March 2015, commercial loan facilities from MAA as a Bank Leader and Rudo as a Participating Bank in the form of Revolving OLB were extended with a facility of Rp5.800.000.000 with the distribution of financing, namely MAA of Rp3.732.000.000 and Rudo of Rp 2.068.000.000. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2016.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

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 Rp7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp2.500.000.000. 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 Rp7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp2.500.000.000 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 Rp4.843.317.735 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp3.117.995.000 dan Rudo sebesar Rp1.725.322.735. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2018.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

This loan is secured by 2,637 m² of land owned by the Company, which is located in Ungaran, Central Java.

- *In June 2015, commercial loan facilities from MAA as the Bank Leader and Rudo as Participating Bank in the form of Revolving OLB, increased the number of credit facilities to Rp7.000.000.000 with the distribution from MAA amounted to Rp4.500.000.000 and from Rudo amounted to Rp2.500.000.000. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2016.*

This loan is secured by 14 lots of land with HGB status in the name of the Company 1,726 m² located in Ungaran, Central Java.

- *In March 2016, commercial loan facilities from MAA as Bank Leader and Rudo as Participating Banks in the form of Revolving OLB for credit facilities amounting to Rp7.000.000.000 with the distribution of financing, namely MAA of Rp4.500.000.000 and Rudo of Rp2.500.000.000 extended until March 2017. This loan bears interest at 19% per annum.*

This loan is secured by 14 lots of land with HGB status in the name of the Company 1,726 m² located in Ungaran, Central Java.

- *In April 2017, the loan credit facility from MAA as the Bank Leader and Rudo as the Participating Bank in the form of Revolving OLB reduced its credit facility to Rp4.843.317.735 with the distribution for MAA amounted to Rp3.117.995.000 and for Rudo amounted to Rp1.725.322.735. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2018.*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

- 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.
- 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. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 21% per tahun.
- Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pembiayaan Bersama Pemberian Kredit No.022/PPK/MAA/VI/2019 tanggal 19 Juni 2019, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk *Regular Musiman* diperpanjang dengan jangka waktu 6 bulan yang berakhir pada bulan Desember 2019. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 21% per tahun.

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

- Berdasarkan Perubahan Kredit No 141/PPK/MAA/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk *Regular Musiman* untuk fasilitas kredit sebesar Rp3.803.317.735 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp2.447.983.000, dan RUDO sebesar Rp1.355.334.735. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 15% per tahun diperpanjang dengan jangka waktu 3 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2020.

Pinjaman ini dijamin dengan 10 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.590 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 31 Desember 2018, saldo utang Perusahaan kepada BPR MAA dan BPR Rudo masing-masing sebesar Rp 3.803.317.735 dan Rp4.643.317.785.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

- Based on Amendment to the Joint Financing Agreement for Credit No. 174/PPPBP/MAA/III/2018 and 175/PPK/MAA/III/2018 dated March 16, 2018, loan facilities from MAA and Rudo in the form of *Revolving OLB* were extended with a 12-month period ending in March 2019.
- Based on the Amendment to the Joint Credit Financing Agreement No.256/PPK/MAA/III/2019 dated March 22, 2019, the loan credit facility from MAA and Rudo in the form of *Revolving OLB* was extended with a term of 3 months ending in June 2019. This loan bears interest at 21% per annum.
- Based on the Amendment to the Joint Credit Financing Agreement No.022/PPK/MAA/VI/2019 dated June 19, 2019, the loan facility from MAA and Rudo in the form of *Regular Seasonal* was extended with a period of 6 months ending in December 2019. This loan bears interest at 21% per annum.

This loan is secured by 11 lots of land with HGB status in the name of the Company 1.566 m² located in Ungaran, Central Java.

- Based on the Amendment to the Joint Credit Financing Agreement No.141/PPK/MAA/XII/2019 dated December 20, 2019, the productive business credit facility from MAA and Rudo in the form of *Regular Seasonal* for credit facilities amounting to Rp3.803.317.735 with the distribution for MAA amounted to Rp2.447.983.000 and for Rudo amounted to Rp1.355.334.735. This loan bears interest at 15% per annum with a term of 3 months ended in March 2020.

This loan is secured by 10 lots of land with the status of HGB on behalf of the Company covering an area of 1.590 m² located in Ungaran, Central Java.

As of December 31, 2019 and December 31, 2018, the balance of loan to MAA and Rudo amounted to Rp3.803.317.735 and Rp4.643.317.785, respectively.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

PT BPR Restu Artha Makmur ("RAM")

Pada bulan Desember 2017, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit modal kerja dari RAM sebesar Rp2.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 2% per bulan dengan jangka waktu 6 bulan yang berakhir pada bulan Juni 2018.

Fasilitas pinjaman tersebut telah beberapa kali diperpanjang. Pada bulan November 2019, fasilitas pinjaman kredit modal kerja di atas diperpanjang sampai dengan bulan Mei 2020. Pinjaman ini dikenakan bunga 22,5% per tahun.

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 2019 dan 2018, saldo utang Perusahaan kepada BPR RAM sebesar Rp2.000.000.000.

PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

Pada bulan Januari 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit modal kerja untuk properti dari Rudo sebesar Rp1.900.000.000. 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 356 m² yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

PT BPR Restu Artha Makmur ("RAM")

In December 2017, the Company obtained a working capital loan facility from RAM amounting to Rp2.000.000.000. This loan bears interest at 2% per month with a term of 6 months ending in June 2018.

The loan facility has been extended several times. In November 2019, the working capital loan facility above was extended until May 2020. This loan bears interest at 22,5% per annum.

This loan is secured by 3 lots of land with the status of HGB on behalf of the Company covering 144 m² located in Ungaran, Central Java.

Without prior written approval, the Company is not permitted to:

- *Obtain loans from other creditors with the same collateral.*
- *Transfer or lease collateral to any party.*
- *Changing or overhauling all forms or arrangement including changing the nature and purpose of its use both in whole or in part on collateral.*

As of December 31, 2019 and 2018, the Company's loan balance to BPR RAM was Rp2.000.000.000.

PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

In January 2018, the Company obtained a working capital loan facility for property from Rudo amounting to Rp1.900.000.000. This loan bears interest at 18% per annum with a term of 1 month ending in February 2018. Based on the credit agreement No. 24 dated February 28, 2018 from Markus Gunanto Adhi Kristanto, S.H., notary in Semarang Regency, this loan facility has been extended and will mature in May 2018.

This loan is secured by 3 lots of land with the status of HGB on behalf of the Company covering an area of 356 m² located in Ungaran, Central Java.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

Berdasarkan surat keterangan dari BPR Rudo tanggal 25 Juli 2018 menyatakan bahwa pinjaman Perusahaan pada BPR Rudo sebesar Rp1.900.000.000 telah lunas pada tanggal 31 Mei 2018.

Pada bulan Mei 2018, fasilitas pinjaman kredit musiman dari BPR Rudo dengan jumlah pagu kredit sebesar Rp1.700.000.000 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 November 2019, fasilitas pinjaman diatas diperpanjang sampai dengan bulan Mei 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, saldo utang Perusahaan kepada BPR Rudo sebesar Rp1.700.000.000.

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ("BRI")

Pada bulan September 2016, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit investasi *refinancing* dari BRI untuk pembelian rumah toko sebesar Rp3.000.000.000. 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 Rp3.000.000.000 diturunkan menjadi Rp1.823.000.000 dengan menarik jaminan 1 bidang tanah seluas 55 m².

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.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

Based on a statement from BPR Rudo dated July 25, 2018, it was stated that the Company's loan to BPR Rudo amounting to Rp1.900.000.000 was paid in full on May 31, 2018.

In May 2018, a seasonal credit loan facility from BPR Rudo with a credit ceiling of Rp1.700.000.000 was used for working capital (financing the development of the Amaya housing project). This loan facility bears interest at 18% per annum and will mature in November 2018.

This loan is secured by 2 lots of land with legal status of SHGB covering an area of 99 m² located in Ungaran, Central Java.

In November 2019, the above loan facility was extended until May 2020.

As of December 31, 2019 and 2018, the Company's loan balance to BPR Rudo amounted to Rp1.700.000.000.

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ("BRI")

In September 2016, the Company obtained a refinancing investment credit loan from BRI for the purchase of a shop house in the amount of Rp3.000.000.000. The loan bears interest at 9,75% per annum (effective) with a term of 84 months ending in November 2023.

The loan is guaranteed by 3 plots of land which are owned by the Company covering an area of 169 m² with its building in the name of Josafat Kurniawan Hadi, a related party, located in Semarang City, Central Java.

In September 2017, the Company made changes to the loan facility from Rp3.000.000.000 to Rp1.823.000.000 by withdrawing collateral 1 plot of land covering an area of 55 m².

In July 2018, the Company made changes to the above loans to Rp790.000.000 by withdrawing guarantee for a plot of land of 61 m².

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

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, BRI telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* yaitu perubahan anggaran dasar dan/atau mengubah susunan serta pemegang saham dan komposisi permodalan.

Pada bulan Februari 2019 sesuai Surat Keterangan Lunas No. B.1245/KC-VIII/ADK/II/2019 tanggal 18 Februari 2019 Perusahaan melakukan pelunasan pinjaman kredit investasi *refinancing* dari BRI.

Koperasi Sedyo Karya Utama (“Sekartama”)

Pada bulan Mei 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama, yang digunakan untuk pelunasan pinjaman Perusahaan dari BPR Gunung Rizki, sebesar Rp22.500.000.000 dengan bunga 13% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Mei 2019.

Pada bulan Mei 2019, fasilitas pinjaman sebesar Rp22.500.000.000 tersebut diperpanjang sampai dengan bulan Mei 2020.

Pada bulan Desember 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama sebesar Rp12.500.000.000 dengan bunga 9,48% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Juni 2019.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

Based on the credit agreement between the Company and BRI, the Company is required to fulfill the following conditions:

Without prior written approval, the Company is not permitted to:

- *Binding oneself as a guarantor for other parties and / or guaranteeing wealth to other parties, except those that already exist today.*
- *Changes the articles of association and or changes to the composition and shareholders and capital composition.*
- *Submit a request for bankruptcy statements to the Commercial Court to declare the Company's own bankruptcy.*
- *Leasing assets pledged as collateral in BRI to other parties without the approval of BRI.*

Through a letter dated May 18, 2018, BRI had agreed to revoke negative covenants, namely amendments to the articles of association and/or change the composition and shareholders and capital composition.

In February 2019 according to the Credit Repayment Letter No. B.1245/KC-VIII/ADK/II/2019 dated 18 February 2019 The Company has paid off its refinancing investment loan from BRI.

Koperasi Sedyo Karya Utama (“Sekartama”)

In May 2018, the Company obtained a loan from Sekartama, which was used to repay the Company's loan from BPR Gunung Rizki, amounting to Rp22.500.000.000 with an interest of 13% per annum and will be due in May 2019.

In May 2019, the loan facility of Rp22.500.000.000 was extended until May 2020.

In December 2018, the Company obtained a loan from Sekartama amounting to Rp12.500.000.000 with an interest of 9,48% per annum and will be due in June 2019.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN
LAINNYA (LANJUTAN)**

Pada bulan Februari 2019, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama sebesar Rp2.000.000.000 dengan bunga 15% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Juni 2019. Fasilitas Pinjaman ini telah lunas 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.

Pada bulan Juni 2019, fasilitas pinjaman sebesar Rp12.500.000.000 tersebut diperpanjang sampai dengan bulan Desember 2019. Namun sampai dengan tanggal 31 Desember 2019 tidak ada perpanjangan atas pinjaman tersebut. Pada tanggal 29 Januari 2020, Koperasi Sekartama mengajukan permohonan penundaan kewajiban pembayaran (PKPU) atas utang senilai Rp9.000.000.000 yang telah jatuh tempo (lihat Catatan 34).

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, saldo utang Perusahaan kepada Sekartama sebesar Rp31.200.000.000 dan Rp34.700.000.000

Koperasi Rejo Agung Sukses (“RA”)

Pada bulan Oktober 2017, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit dari RA sebesar Rp1.925.000.000. 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/II/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 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.

**13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
LOAN (CONTINUED)**

In February 2019, the Company obtained a loan from Sekartama in the amount of Rp2.000.000.000 with an interest of 15% per annum and will mature in June 2019. This loan facility has fully repaid in June 2019.

This loan is guaranteed by 5 SHGB legal plot of land in the name of the Company covering 240 m², 16 legal land area owned by the Company is 18.506 m² and 7 area of land owned by the Company is 16.582 m², all of these area of land are located in Ungaran, Central Java.

In June 2019, the loan facility of Rp12.500.000.000 was extended until December 2019. However, as of December 31, 2019 there was no extension to the loan. On January 29, 2020, Koperasi Sekartama filed a petition for suspension of loan payment (PKPU) for loans worth Rp9.000.000.000 that were due (see Note 34).

As of December 31, 2019 and 2018, the balance of loan to Sekartama amounted to Rp31.200.000.000 and Rp34.700.000.000.

Koperasi Rejo Agung Sukses (“RA”)

In October 2017, the Company obtained a credit loan facility from RA amounting to Rp1,925,000,000. This loan bears interest of 21% per annum with a term of 3 months ending in January 2018.

- *Based on the Amendment to Credit Agreement no. 260 / PK-ADD / RAS-WHD / I / 2018 dated January 8, 2018 as amended by Agreement to Amend Credit No. 033 / PK-ADD / RAS-WHD / IV / 2018 dated 7 April 2018, the Company's loan to Koperasi Rejo Agung Sukses has been extended and will be due on 7 July 2018.*

This loan is secured by 3 lots of land with the status of HGB on behalf of the Company covering an area of 96 m², located in Ungaran, Central Java.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

- 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 Rp1.925.000.000 diperpanjang sampai dengan bulan April 2019.
- Berdasarkan perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit No. 180/PK-ADD/RAS-WHD/IV/2019 tanggal 6 April 2019, fasilitas pinjaman kredit dari Koperasi RA sebesar Rp 1.725.000.000 diperpanjang sampai dengan bulan Oktober 2019.
- Berdasarkan perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit No. 250/PK-ADD/RAS-WHD/X/2019 tanggal 5 Oktober 2019, fasilitas pinjaman kredit dari Koperasi RA sebesar Rp 1.725.000.000 diperpanjang sampai dengan bulan Januari 2020.

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 2019 dan 2018, saldo utang Perusahaan kepada Koperasi RA masing-masing sebesar Rp1.725.000.000 dan Rp1.925.000.000.

14. UANG MUKA PENJUALAN

	2019
Pihak ketiga:	
Rumah tinggal	18.582.832.212
Jasa manajemen	885.058.132
Jumlah	19.467.890.344

13. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

- Based on the agreement to amend the credit agreement No. 63 / PK-ADD / RAS-WHD / VII / 2018 dated July 7, 2018, the credit loan facility from the RA Cooperative in the amount of Rp1.925.000.000 was extended until October 2018.
- Based on the agreement to amend the credit agreement No. 99 / PK-ADD / RAS-WHD / X / 2018 dated October 6, 2018, the credit loan facility from the RA Cooperative in the amount of Rp1.925.000.000 was extended until April 2019.
- Based on the agreement to amend the credit agreement No. 180/PK-ADD/RAS-WHD/IV/2019 dated April 6, 2019, the credit loan facility from the RA Cooperative in the amount of Rp1.725.000.000 was extended until October 2019.
- Based on the agreement to amend the credit agreement No. 250/PK-ADD/RAS-WHD/X/2019 dated October 5, 2019, the credit loan facility from the RA Cooperative in the amount of Rp1.725.000.000 was extended until January 2020.

This loan is secured by 2 lots of land with HGB status in the name of the Company covering an area of 96 m², located in Ungaran, Central Java.

As of December 31, 2019 and 2018, the balance of loan to the RA Cooperative amounted to Rp1.725.000.000 and Rp1.925.000.000, respectively.

14. UNEARNED REVENUES

	2018		
		24.365.941.642	
		202.194.989	
Total		24.568.136.631	Total

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. UTANG AKRUAL

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Utang bunga pinjaman	6.366.194.331	-	<i>Loan interest payables</i>
Provisi	329.911.974	322.786.329	<i>Provisions</i>
Lain-lain	288.651.373	123.136.564	<i>Others</i>
Jumlah	<u>6.984.757.678</u>	<u>445.922.893</u>	Total

15. ACCRUED LIABILITIES

16. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Pinjaman pemegang saham non pengendali	2.940.000.000	-	<i>Non controlling shareholder loan</i>
Uang titipan	357.521.526	291.951.895	<i>Deposited money</i>
Jasa	167.920.740	167.941.399	<i>Services</i>
Kredit kendaraan bermotor	-	98.196.804	<i>Motor vehicle loans</i>
Lain-lain	26.650.000	149.959.441	<i>Others</i>
Jumlah	<u>3.492.092.266</u>	<u>708.049.539</u>	Total

16. OTHER PAYABLES – THIRD PARTIES

17. PERPAJAKAN

a. Utang Pajak

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
PPh pasal 21	15.640.838	122.688.424	<i>Income tax article 21</i>
PPh pasal 23	1.033.068.299	835.179.466	<i>Income tax article 23</i>
PPh pasal 4 ayat 2	231.942.626	34.767.781	<i>Income tax article 4 verse 2</i>
PPh berdasarkan PP 46 (2003)	2.030.913	2.079.000	<i>Income tax PP 46 (2003)</i>
PPN	1.002.285.199	92.184.644	<i>Value added tax</i>
Pajak final - perusahaan	225.396.544	260.613.288	<i>Final income tax - parent company</i>
Pajak pembangunan - entitas anak	422.620.996	260.759.640	<i>Hotel and restaurants tax - subsidiaries</i>
Jumlah	<u>2.932.985.415</u>	<u>1.608.272.243</u>	Total

17. TAXATION

a. Tax Payables

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. PERPAJAKAN (LANJUTAN)

17. TAXATION (CONTINUED)

b. Beban Pajak Final

b. Final Tax Expense

	2019	2018	
Pendapatan yang dikenakan pajak final pada tarif yang berlaku	26.799.385.760	21.381.326.857	<i>Revenue subject to final tax on applicable rates</i>
Beban Pajak Final Periode Berjalan	669.984.644	544.651.474	Final Tax Expenses - Current Year

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 dikenai 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.

On November 4, 2008, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation (PP) No. 71/2008 concerning "the third amendment to PP No. 48/1994 concerning payment of income tax on the transfer of rights to land and/or buildings. This regulation regulates, effective on January 1, 2009, income of taxpayers originating from the transfer of rights to land and/or buildings, will be subject to a final tax of 5% of the sales or transfer value, which has been replaced by PP No. 34/2016 dated August 8, 2016, effective September 8, 2016, income from the transfer of title to land and or building is subject to a final tax of 2.5% of the sales or transfer value.

c. Beban Pajak Penghasilan

c. Income Tax Expense

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

Group's tax expense/(benefit) consists of tax expense/(benefit) KSPT and KSPD, subsidiaries.

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain KSPD dengan estimasi rugi fiskal KSPD pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 sebagai berikut:

The reconciliation between loss before income tax according to profit and loss statement and other comprehensive income of KSPD with estimated fiscal loss of KSPD in the periods ended December 31, 2019 and 2018 as follows:

	2019	2018	
Rugi sebelum pajak penghasilan	(8.463.556.683)	(7.895.136.211)	<i>Loss before income tax</i>
Beda temporer			<i>Temporary difference:</i>
Imbalan pasca kerja	320.322.286	368.157.304	<i>Employee benefits</i>
Beda tetap			<i>Permanent differences:</i>
Jamuan dan representasi	6.882.500	6.622.700	<i>Entertainment and representation</i>
Pendapatan jasa giro	(514.026)	(1.568.645)	<i>Current account fee</i>
Estimasi Rugi Fiskal	(8.136.865.923)	(7.521.924.852)	Estimated Fiscal Loss

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. PERPAJAKAN (LANJUTAN)

Berdasarkan perhitungan di atas, KSPT dan KSPD mengalami rugi fiskal pada tahun 2019 dan 2018 sehingga tidak dibebankan pajak penghasilan.

Kelompok Usaha telah menyampaikan pajak penghasilan badan tahun 2018 ke Kantor Pelayanan Pajak. Pajak penghasilan badan tahun 2018 dilaporkan berdasarkan perhitungan di atas.

17. TAXATION (CONTINUED)

Based on the above calculation, KSPT and KSPD had fiscal losses in 2019 and 2018 so that they were not subject to income tax.

The Group submitted the 2018 corporate income tax to the Tax Office. 2018 corporate income tax is reported based on the above calculation.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Manfaat/(beban) pajak tangguhan			<i>Deferred tax benefits/(expenses)</i>
KSPD:			<i>KSPD:</i>
Penyisihan untuk rugi fiskal	2.026.561.855	1.880.481.213	<i>Allowance for fiscal loss</i>
Penyisihan untuk imbalan pasca kerja	<u>80.080.572</u>	<u>92.039.326</u>	<i>Allowance for employee benefits</i>
Sub total	2.106.642.427	1.972.520.539	<i>Sub total</i>
KSPT:			<i>KSPT:</i>
Penyisihan untuk rugi fiskal	<u>7.654.625</u>	-	<i>Allowance for fiscal loss</i>
Manfaat/(Beban) Pajak Penghasilan	<u>2.114.297.052</u>	<u>1.972.520.539</u>	<i>Income Tax Benefits/(Expenses)</i>

Pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, KSM menghitung beban pajak penghasilan PP No. 23 tahun 2018 tanggal 8 Juni 2018 dengan tarif 0,5% dari nilai peredaran bruto usaha.

For the period ended December 31, 2019, KSM calculated PP No. income tax expense. 23 of 2018 dated June 8, 2018 at a rate of 0.5% of the gross circulation value of the business.

d. Pajak Tangguhan

d. Deferred Tax

	<u>2018</u>	<u>Mutasi tahun berjalan/ Current year changes</u>	<u>2019</u>	
Estimasi rugi fiskal	3.200.241.453	2.034.216.481	5.234.457.934	<i>Estimated fiscal loss</i>
Kewajiban imbalan kerja	174.166.968	80.080.572	254.247.540	<i>Employee benefit liabilities</i>
Penghasilan komprehensif lain	<u>(63.375.156)</u>	<u>(8.127.529)</u>	<u>(71.502.685)</u>	<i>Other comprehensive income</i>
Estimasi aset pajak tangguhan	<u>3.311.033.265</u>	<u>2.106.169.524</u>	<u>5.417.202.789</u>	<i>Estimated deferred tax assets</i>

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

KSPD management believes that the above deferred tax assets can be recovered through future taxable income.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. PERPAJAKAN (LANJUTAN)

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 mengungkap aset dan membayar uang tebusan sebagaimana diatur di 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/ Certificate No.	Tanggal SKPP/ Certificate Date	Nilai Kas Yang Diungkapkan/ Disclosed Cash Value	
Perusahaan	KET-108/PP/WPJ.10/2016	11 Agustus 2016/ August 11, 2016	150.202.800	Company
KSPD	KET-6908/PP/WPJ.10/2016	5 Oktober 2016/ October 5, 2016	103.215.000	KSPD

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

17. TAXATION (CONTINUED)

e. Tax Amnesty

In 2016, the Company and KSPD have followed the tax amnesty program as regulated in Law No. 11 of 2016 concerning "Tax Amnesty" (Law) which is effective July 1, 2016. Tax amnesty is the abolition of taxes that should be owed, not subject to tax administration sanctions and criminal sanctions in the field of taxation, by uncovering assets and paying ransom as stipulated in law. The tax amnesty is granted for the Company's tax obligations until the tax year ended December 31, 2015 and includes income tax and value added tax.

In connection with the program, the Company and KSPD have obtained the following Tax Amnesty Certificate:

The cash value disclosed in the tax amnesty program is recorded as additional paid-in capital (in the consolidated statement of financial position of the Group)

18. IMBALAN KERJA KARYAWAN

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

18. EMPLOYEE BENEFITS

The Company records employee benefits liabilities for all employees who meet the requirements under the Labor Law No. 13/2003 dated March 25, 2003.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. IMBALAN KERJA KARYAWAN (LANJUTAN)

18. EMPLOYEE BENEFITS (CONTINUE)

Asumsi-asumsi yang digunakan adalah sebagai berikut:

The assumptions used are as follows:

	2019	2018	
Tingkat diskonto per tahun	7,7% - 7,8%	7,4% - 8,7%	Discount rate per year
Tingkat kenaikan gaji per tahun	8,0%	8,0%	Salary growth rate
Tingkat kematian	Indonesia - III (2011)		Mortality rate (MR)
Tingkat cacat	0,02%		Disability rate
Tingkat pengunduran diri	5% sampai usia 30 tahun dan menurun hingga 0% pada usia 54 tahun/ 5% until 30 years and decreasing until 0% at age 54 years		Resignation rate
Usia pensiun	55 tahun/years		Retirement age

a. Beban Imbalan Kerja

a. Employee Benefit Expenses

	2019	2018	
Biaya jasa kini	632.277.866	883.842.995	Current service cost
Beban bunga	144.680.564	95.750.456	Interest cost
Jumlah	776.958.430	979.593.451	Total

b. Kewajiban Imbalan Kerja

b. Employee Benefit Liabilities

	2019	2018	
Nilai kini kewajiban imbalan kerja	1.809.263.178	1.662.994.989	Present value of employee benefit liabilities
Nilai wajar aset program	-	-	Fair value of plan assets
Jumlah	1.809.263.178	1.662.994.989	Total

c. Perubahan Pendapatan Komprehensif Lain

c. Changes in Other Comprehensive Income

	2019	2018	
Saldo awal	(772.107.649)	(235.209.553)	Beginning balance
Keuntungan/(kerugian) aktuarial pada liabilitas imbalan kerja	(551.133.991)	(536.898.096)	Actuarial gain/(loss) on employee benefit liabilities
Kerugian aktuarial pada aset program	-	-	Actuarial loss on plan assets
Saldo Akhir	(1.323.241.640)	(772.107.649)	Ending Balance

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. IMBALAN KERJA KARYAWAN (LANJUTAN)

18. EMPLOYEE BENEFITS (CONTINUE)

d. Perubahan Nilai Kini Liabilitas Imbalan Kerja

d. Changes in Present Value of Employee Benefit Liabilities

	2019	2018	
Saldo awal	1.662.994.989	1.311.650.089	<i>Beginning balance</i>
Biaya jasa kini	632.277.866	883.842.995	<i>Current service cost</i>
Biaya Bunga	144.680.564	95.750.456	<i>Interest cost</i>
Pembayaran imbalan kerja	(79.556.250)	(91.350.455)	<i>Payment of employee benefits</i>
Keuntungan aktuarial:			<i>Actuarial loss</i>
Perubahan asumsi aktuarial	178.144.410	(257.727.990)	<i>Changes in actuarial assumption</i>
Penyesuaian	(729.278.401)	(279.170.106)	<i>Adjustment</i>
	<u>(551.133.991)</u>	<u>(536.898.096)</u>	
Saldo Akhir	<u>1.809.263.178</u>	<u>1.662.994.989</u>	<i>Ending Balance</i>

e. Analisis Sensitivitas

e. Sensitivity Analysis

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

A one percent change in the discount rate will have an impact on the present value of employee benefits liabilities and current service costs:

	2019		
	1% Kenaikan / 1% Increase	1% Penurunan / 1% Decrease	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	1.621.528.112	2.028.159.561	<i>Present value of defined benefit liabilities</i>
Biaya jasa kini	564.197.580	712.493.973	<i>Current service cost</i>
Biaya bunga	144.680.564	144.680.564	<i>Interest cost</i>
	2018		
	1% Kenaikan / 1% Increase	1% Penurunan / 1% Decrease	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	1.508.760.585	1.841.460.443	<i>Present value of defined benefit liabilities</i>
Biaya jasa kini	807.992.633	971.559.430	<i>Current service cost</i>
Biaya bunga	95.750.456	95.750.456	<i>Interest cost</i>

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.

The sensitivity analysis is carried out using a method that extrapolates the impact of the defined benefit liability as a result of changes in the main assumptions that emerge at the end of the reporting period.

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

The sensitivity results above determine the individual impact on the defined benefit liabilities of each program at the end of the period.

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.

In reality, each program depends on a number of other external factors that can cause the defined benefit liability to move both in the same direction and in the opposite direction, and the sensitivity of each program can change from time to time.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. MODAL SAHAM

Berdasarkan Akta Notaris No. 21 Tanggal 26 November 2018 oleh Rini Yulianti, S.H., dalam pernyataan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Kota Satu Properti Tbk bahwa modal dasar Perusahaan sebesar Rp300.000.000.000. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sebagai berikut:

19. SHARE CAPITAL

Based on Notarial Deed No. 21 dated November 26, 2018, by Rini Yulianti, S.H., in the statement of Shareholders General Meeting of PT Kota Satu Properti Tbk that the authorized capital of the Company amounted to Rp300.000.000.000. The issued and fully paid capital as follows:

2019			
Nama Pemegang Saham <i>Name of Shareholders</i>	Jumlah Saham <i>Number of share</i>	Persentase <i>Percentage</i>	Jumlah saham disetor <i>Paid of shares</i>
PT Kota Satu Indonesia	456.250.000	36,50%	45.625.000.000
PT Asuransi Jiwa Wanaartha	120.073.700	9,61%	12.007.370.000
Martinus G W Liman Subroto	75.000.000	6,00%	7.500.000.000
Roy Wiryra Subrata	60.000.000	4,80%	6.000.000.000
Widya Susanti Kusyono	60.000.000	4,80%	6.000.000.000
PT Surya Fajar Capital Tbk	43.750.000	3,50%	4.375.000.000
Dr. Soerjono Walujo	30.000.000	2,40%	3.000.000.000
Kasim Prajitna	23.968.500	1,92%	2.396.850.000
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)/ public (each under 5%)	380.957.800	30,48%	38.095.780.000
Jumlah/ Total	1.250.000.000	100,00%	125.000.000.000

2018			
Nama Pemegang Saham <i>Name of Shareholders</i>	Jumlah Saham <i>Number of share</i>	Persentase <i>Percentage</i>	Jumlah saham disetor <i>Paid of shares</i>
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 Subroto	75.000.000	6,00%	7.500.000.000
Widya Susanti Kusyono	60.000.000	4,80%	6.000.000.000
Roy Wiryra Subrata	60.000.000	4,80%	6.000.000.000
PT Surya Fajar Capital Tbk	43.750.000	3,50%	4.375.000.000
Dr. 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%)/ public (each under 5%)	346.154.000	27,69%	34.615.400.000
Jumlah/ Total	1.250.000.000	100,00%	125.000.000.000

20. TAMBAHAN MODAL DISETOR

20. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL

	2019	2018	
Saldo awal	(12.235.280.118)	(17.324.730.118)	<i>Beginning balance</i>
Agio saham	-	8.500.000.000	<i>Share capital in excess of par value</i>
Biaya emisi saham	-	(3.410.550.000)	<i>Shares Issuance cost</i>
Saldo akhir	(12.235.280.118)	(12.235.280.118)	<i>Ending balance</i>

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PENDAPATAN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Penjualan properti:			<i>Property Sales:</i>
Rumah tinggal	17.485.751.136	31.889.235.387	<i>Residential houses</i>
Rumah toko	909.090.909	1.184.090.909	<i>Shop houses</i>
Sub jumlah	<u>18.394.842.045</u>	<u>33.073.326.296</u>	<i>Sub total</i>
Pendapatan hotel:			<i>Hotel revenues:</i>
Kamar	12.696.506.507	12.261.090.492	<i>Rooms</i>
Makanan dan Minuman	3.165.817.395	3.251.376.737	<i>Food and beverages</i>
Lain-lain	446.826.269	459.960.666	<i>Others</i>
Sub jumlah	<u>16.309.150.171</u>	<u>15.972.427.895</u>	<i>Sub total</i>
Jasa manajemen	694.766.377	-	<i>Management services</i>
Jumlah	<u>35.398.758.593</u>	<u>49.045.754.191</u>	Total

22. BEBAN POKOK PENJUALAN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Beban pokok penjualan properti			<i>Cost of Property Sales:</i>
Rumah tinggal	11.688.631.584	19.715.592.407	<i>Residential houses</i>
Rumah toko	319.077.550	276.046.788	<i>Shop houses</i>
Sub jumlah	<u>12.007.709.134</u>	<u>19.991.639.195</u>	<i>Sub total</i>
Beban pokok pendapatan hotel:			<i>Cost of Hotel revenues:</i>
Langsung	4.101.659.160	2.660.582.148	<i>Direct</i>
Penyusutan	4.319.929.205	5.236.918.259	<i>Depreciation</i>
Departemental	-	1.673.795.559	<i>Departemental</i>
Lain-lain	23.521.250	-	<i>Others</i>
Sub jumlah	<u>8.445.109.615</u>	<u>9.571.295.966</u>	<i>Sub total</i>
Beban pokok jasa manajemen	504.602.453	-	<i>Cost of Management services</i>
Jumlah	<u>20.957.421.202</u>	<u>29.562.935.161</u>	Total

23. BEBAN PENJUALAN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Iklan dan promosi	786.772.970	1.414.570.020	<i>Advertising and promotions</i>
Komisi	771.403.827	211.591.573	<i>Comissions</i>
Perjalanan dinas dan transportasi	10.867.800	20.149.766	<i>Business travelling and transportations</i>
Jumlah	<u>1.569.044.597</u>	<u>1.646.311.359</u>	Total

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

22. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Gaji dan tunjangan	8.719.226.876	9.589.474.631	Salaries and allowances
Pajak dan perijinan	1.635.173.842	1.605.485.875	Tax and permits
Jasa profesional	1.326.063.522	167.745.000	Professional services
Penyusutan dan amortisasi	1.280.391.357	964.119.972	Depreciations and amortizations
Imbalan kerja	776.958.430	979.593.451	Employee Benefits
Kantor	648.513.406	769.028.442	Office
Pemeliharaan dan perbaikan	390.550.623	349.722.475	Maintenance and repair
Perjalanan dinas dan transportasi	336.923.080	519.293.244	Travelling and transportations
Sewa	331.530.667	568.406.341	Rent
Pelatihan	254.532.663	102.560.750	Training
Keamanan dan kebersihan	229.643.125	390.346.473	Safety and cleanliness
Asuransi	149.801.395	130.090.629	Insurance
Jamuan dan representasi	63.084.350	134.098.571	Entertainment and representation
Lain-lain	1.075.024.905	309.688.924	Others
Jumlah	<u>17.217.418.241</u>	<u>16.579.654.778</u>	Total

25. BEBAN KEUANGAN

23. FINANCIAL EXPENSES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Beban bunga	13.499.941.212	6.516.709.668	Interest expenses
Provisi	83.415.000	-	Provision
Beban administrasi bank	79.994.072	125.740.015	Bank administration
Jumlah	<u>13.663.350.284</u>	<u>6.642.449.683</u>	Total

26. LABA PER SAHAM

24. EARNINGS PER SHARE

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Jumlah laba yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar:			Amount of profit used in the calculation of earnings per share
Jumlah laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<u>(16.335.715.551)</u>	<u>(3.565.512.482)</u>	Amount of net income attributable to parent entity
Jumlah rata-rata tertimbang saham (dalam lembar saham penuh)	<u>1.250.000.000</u>	<u>828.082.192</u>	Weighted average number of shares (in fully number of shares)
Laba per saham dasar yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<u>(13,07)</u>	<u>(4,31)</u>	Earnings per share attributable to parent entity

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

27. TRANSAKSI PIHAK BERELASI

25. RELATED PARTIES TRANSACTIONS

	2019	2018	
Piutang lain-lain - pihak berelasi			<i>Other receivables - related parties</i>
PT Kota Satu Indonesia	-	266.906.250	<i>PT Kota Satu Indonesia</i>
Kasim Prajitna	-	43.875.000	<i>Kasim Prajitna</i>
Martinus G.W. Liman	-	35.100.000	<i>Martinus G.W. Liman</i>
Widya Susanti Kusyono	-	35.100.000	<i>Widya Susanti Kusyono</i>
PT Surya Fajar Capital	-	25.593.750	<i>PT Surya Fajar Capital</i>
Soerjono Walujo	-	14.625.000	<i>Soerjono Walujo</i>
Roy Wirya Subrata	-	17.550.000	<i>Roy Wirya Subrata</i>
Jumlah	-	438.750.000	Total

Utang dari pihak berelasi berasal dari transaksi non-usaha.

Payables from related parties originate from non-business transactions.

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

The nature of relationships and transactions with related parties is as follows:

Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Hubungan/ Relationship	Jenis Transaksi/ Type of Transactions
PT Kota Satu Indonesia	Pemegang saham / Shareholders	Piutang lain-lain / Other receivables
Kasim Prajitna	Pemegang saham / Shareholders	Piutang lain-lain / Other receivables
Martinus G.W. Liman	Pemegang saham / Shareholders	Piutang lain-lain / Other receivables
Widya Susanti Kusyono	Pemegang saham / Shareholders	Piutang lain-lain / Other receivables
PT Surya Fajar Capital	Pemegang saham / Shareholders	Piutang lain-lain / Other receivables
Soerjono Walujo	Pemegang saham / Shareholders	Piutang lain-lain / Other receivables
Roy Wirya Subrata	Pemegang saham / Shareholders	Piutang lain-lain / Other receivables

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. INSTRUMEN KEUANGAN

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

26. FINANCIAL INSTRUMENTS

The following table presents the carrying amount and fair value of the Group's financial instruments that are recorded in the consolidated financial statements:

	2019		2018		
	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
Aset keuangan					Financial Assets
Kas	3.539.333.180	3.539.333.180	38.071.241.038	38.071.241.038	Cash
Piutang usaha - pihak ketiga	2.052.209.818	2.052.209.818	9.275.300.375	9.275.300.375	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain					Other receivables
Pihak berelasi	-	-	438.750.000	438.750.000	Related parties
Pihak ketiga	4.712.078.682	4.712.078.682	8.692.059.307	8.692.059.307	Third parties
Jumlah	10.303.621.680	10.303.621.680	56.477.350.720	56.477.350.720	Total
Liabilitas keuangan					Financial Liabilities
Utang usaha - pihak ketiga	3.871.279.473	3.871.279.473	2.854.464.487	2.854.464.487	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	3.492.092.266	3.492.092.266	708.049.539	708.049.539	Other payables - third parties
Utang bank	144.396.922.842	144.396.922.842	168.587.962.980	168.587.962.980	Bank loan
Uang muka penjualan	19.467.890.344	19.467.890.344	24.568.136.631	24.568.136.631	Advance receivables
Utang akrual	6.984.757.677	6.984.757.677	445.922.893	445.922.893	Accrual
Jumlah	178.212.942.602	178.212.942.602	197.164.536.530	197.164.536.530	Total

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.

Fair value is defined as the total where the instrument can be exchanged in short-term transactions between parties who wish and have adequate knowledge through a reasonable transaction, other than in forced sales or liquidation sales. Fair value is obtained from quoted market prices, discounted cash flow models and option pricing models as appropriate.

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

The Group uses the following hierarchy to determine the fair value of financial instruments:

- 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.

- Level 1 : Fair value is measured based on quoted (unadjusted) prices in active markets for similar assets or liabilities.
- Level 2 : Fair value is measured based on valuation techniques, where all inputs which have a significant effect on fair value can be observed either directly or indirectly.
- Level 3 : Fair value is measured based on valuation techniques, where all inputs which have a significant effect on fair value cannot be observed.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. INSTRUMEN KEUANGAN (LANJUTAN)

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 Perusahaan 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 Perusahaan dalam menunjang aktivitas operasi dan investasi. Perusahaan 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.

28. FINANCIAL INSTRUMENTS (CONTINUED)

There are no financial instruments measured using a hierarchy of levels 1, 2 and 3. The methods and assumptions below are used to estimate the fair value of each class of financial instruments:

- a. *Cash, trade receivables, other receivables, other current financial assets, bank loans and other financial institutions, trade payables to third parties, other payables, accrued costs, non-related related party payable, advances and guarantees received - customer security, long-term debt that is due in one year and employee benefits liabilities close to their carrying values because they are short-term.*
- b. *Other receivables, due from related parties, long-term debt after deducting part due in one year, due from related parties, advances and guarantees received - customer guarantees and financial assets and liabilities other long term. The fair value of these financial instruments cannot be measured reliably because there is no fixed payment date, so they are measured at cost.*
- c. *Fair value of advances received - customer guarantees and other non-current financial assets is determined by discounting future cash flows using the applicable interest rates from observable market transactions for instruments with the same terms, credit risk and maturity.*
- d. *Bank loans and other financial institutions is measured at amortized cost.*

**29. THE PURPOSE OF FINANCIAL RISK
MANAGEMENT AND POLICIES**

The Company's main financial liabilities consist of bank loans and other financial institutions, trade payables to third parties, other payables, accruals payable, non-trade related parties, advances, employee benefit liabilities and other long-term financial liabilities. The main objective of financial liabilities is to increase the capital of the Company in supporting operational and investment activities. The Company has several types of financial assets, such as cash, trade receivables, other receivables, accounts receivable from related parties non-business and other current and non-current financial assets arising directly from its business activities.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**29. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN (LANJUTAN)**

Risiko utama dari instrumen keuangan Perusahaan 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

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

Mata uang pelaporan Perusahaan adalah rupiah. Perusahaan 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.

Perusahaan tidak mempunyai kebijakan lindung nilai yang formal untuk laju pertukaran mata uang asing. Apabila diperlukan, Perusahaan 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 tingkat suku bunga

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

c. Risiko kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perusahaan 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.

**29. THE PURPOSE OF FINANCIAL RISK
MANAGEMENT AND POLICIES (CONTINUED)**

The main risks of the Company's financial instruments are market risk (including foreign currency risk and commodity price risk), interest rate risk, credit risk and liquidity risk. Management review and approved policies for managing each of these risks are explained in detail as follows:

a. Foreign currency risk

The Company doesn't significantly use foreign currency because almost all transactions, business Company assets and liabilities are denominated in rupiah.

The Company's reporting currency is rupiah. The Company faces foreign exchange risk because of the costs of importing building equipment and supplies but this is not material, so the risks to foreign currencies, such as the United States dollar, are not significant.

The Company doesn't have a formal hedging policy for foreign exchange rates. If necessary, the Company will hedge to reduce the risk of foreign currency risk. Transactions in foreign currencies other than those related to routine operations are maintained at an acceptable minimum level.

b. Interest rate risk

The Company's interest rate risk mainly arises from loans for development project, working capital and investment purposes. Loans at various variable interest rates indicate the Company to the fair value of interest rate risk. The Company manages interest rates by combining loans with fixed and floating interest rates.

c. Credit risk

Credit risk faced by the Company comes from loans given to customers and tenants. To alleviate this risk, the balance of accounts receivable is monitored continuously to reduce the possibility of uncollectible receivables.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**29. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN (LANJUTAN)**

Untuk pelanggan yang gagal bayar terhadap properti yang dibeli, maka Perusahaan 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 Perusahaan. Sehingga sebelum tunggakan menjadi lebih besar dari jaminan, perlu diambil tindakan, seperti pemutusan perjanjian sewa-menyewa dan menjadwalkan kembali pembayaran. Manajemen Perusahaan 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 Perusahaan timbul karena wanprestasi dan counter party. Perusahaan 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.

d. Risiko Likuiditas

Perusahaan 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.

Perusahaan secara regular mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual dan terus menerus menjaga kestabilan pengelolaan utang dan piutangnya.

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

**29. THE PURPOSE OF FINANCIAL RISK
MANAGEMENT AND POLICIES (CONTINUED)**

For customers who failed to pay against a property that was purchased, then the Company will not perform handover ownership of such property. As for tenants who rent arrears will be monitored from the deposit already received by the Company. So before the arrears became bigger than the warranty, needs to be taken actions, such as the termination of tenancy agreement and schedule a back payment. The Company's management is of the opinion that there is no significant concentration of risk on trade accounts receivable.

In relation to credit risk arising from other financial assets which include cash and cash equivalents, the credit risk faced by the Company arises due to defaults and counter parties. The Company has a policy of not placing investments in high-risk credit instruments and placing cash and cash equivalents only with banks and other financial institutions that have a good reputation.

d. Liquidity Risk

The Company manages liquidity profile to be able to fund its capital spending and pay matured debt by maintaining sufficient cash and cash equivalents, as well as the availability of funding through committed credit facility amount.

The Company regularly evaluates cash flow projections and actual cash flows and continues to maintain the stability of its liabilities and receivables management.

Wherever possible, the Company obtain funding either from the capital market and financial institutions and balances its portfolio with short-term funding in order to achieve an efficient financing.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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
- Lain-lain

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

30. SEGMENT INFORMATION

The Group is managed and classified in the real estate and hotel business.

The following is segment information based on reported segments:

Income:

- *Property developers*
- *Hospitality*
- *Others*

The following is segment information by business segment:

	2019				
	Pengembang Properti/ <i>Property Developer</i>	Perhotelan/ <i>Hospitality</i>	Lain-lain / <i>Others</i>	Konsolidasi / <i>Consolidated</i>	
Pendapatan	18.394.842.045	16.309.150.171	1.211.063.712	35.398.758.593	<i>Revenues</i>
Laba kotor	6.387.132.912	7.864.040.556	706.461.259	14.441.337.391	<i>Gross profit</i>
Laba/(rugi) usaha	(4.498.019.040)	(1.359.230.811)	644.736.730	(5.212.513.121)	<i>Operating profit/(loss)</i>
Beban pajak final	(669.984.644)	-	-	(669.984.644)	<i>Final tax expenses</i>
Penghasilan bunga	643.384.602	-	-	643.384.602	<i>Interest income</i>
Beban keuangan	(6.499.199.787)	(7.104.325.872)	(2.204.091)	(13.605.729.750)	<i>Financial expenses</i>
Laba sebelum pajak penghasilan	(15.263.908.926)	(8.463.556.683)	642.532.639	(18.844.842.912)	<i>Profit before income tax</i>
Manfaat pajak penghasilan - bersih	-	2.114.297.052	-	2.114.297.052	<i>Income tax benefits - net</i>
Laba tahun berjalan	(15.263.908.926)	(6.349.259.631)	642.532.639	(16.730.545.860)	<i>Profit for the year</i>
Informasi Lainnya					<i>Other Informations</i>
Aset segmen	214.502.081.464	89.898.266.115	2.720.625.919	282.277.251.510	<i>Segmented Assets</i>
Liabilitas segmen	116.336.533.115	67.657.511.440	2.632.940.691	182.840.191.196	<i>Segmented Liabilities</i>

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. INFORMASI SEGMENT (LANJUTAN)

30. SEGMENT INFORMATION (LANJUTAN)

	2018				
	Pengembang Properti/ <i>Property Developer</i>	Perhotelan/ <i>Hospitality</i>	Lain-lain / <i>Others</i>	Konsolidasi / <i>Consolidated</i>	
Pendapatan	33.073.326.296	15.676.859.895	295.568.000	49.045.754.191	<i>Revenues</i>
Laba kotor	13.081.687.102	6.196.041.030	205.090.900	19.482.819.032	<i>Gross profit</i>
Laba/(rugi) usaha	3.129.824.407	(1.982.227.118)	109.255.605	1.410.669.066	<i>Operating profit/(loss)</i>
Beban pajak final	(544.651.474)	-	-	(544.651.474)	<i>Final tax expenses</i>
Penghasilan bunga	86.057.356	1.568.645	-	87.626.001	<i>Interest income</i>
Beban keuangan	(638.378.698)	(6.001.734.993)	2.336.000	(6.642.449.683)	<i>Financial expenses</i>
Laba sebelum pajak penghasilan	(3.411.273.722)	(7.982.049.698)	106.749.887	(5.535.929.379)	<i>Profit before income tax</i>
Manfaat pajak penghasilan - bersih	-	1.972.520.539	(2.079.000)	1.970.441.539	<i>Income tax benefits - net</i>
Laba tahun berjalan	(3.411.273.722)	(6.009.529.159)	104.670.887	(3.565.487.840)	<i>Profit for the year</i>
Informasi Lainnya					<i>Other Informations</i>
Aset segmen	265.163.892.962	91.512.031.861	1.325.184.547	313.061.203.475	<i>Segmented Assets</i>
Liabilitas segmen	135.050.721.716	73.945.400.140	1.880.031.958	200.435.803.762	<i>Segmented Liabilities</i>

31. PERJANJIAN PENTING

- a. Pada bulan Desember 2014, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang dengan Bapak Ikki Santoso Wirjosoekarto untuk periode Desember 2014 - Januari 2018 dengan biaya sebesar Rp700.000.000.

Pada bulan Januari 2018, KSPD memperpanjang perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang dengan Bapak Ikki Santoso Wirjosoekarto untuk periode Januari 2018 sampai dengan Januari 2019 dengan biaya sebesar Rp500.000.000.

- b. Pada bulan Juli 2018, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No. 47 dengan Bapak Nicky Susanto Purwo untuk periode Oktober 2018 - September 2021 dengan biaya sebesar Rp 250.000.000.

31. SIGNIFICANT AGREEMENTS

- a. In December 2014, KSPD signed a lease agreement for the All Stay Hotel Semarang parking lot with Mr. Ikki Santoso Wirjosoekarto for the period December 2014 - January 2018 at a cost of Rp700.000.000.

In January 2018, KSPD extended the Allstay Hotel Semarang parking lease agreement with Mr. Ikki Santoso Wirjosoekarto for the period January 2018 to January 2019 at a cost of Rp500.000.000.

- b. In July 2018, KSPD signed an agreement to lease the Allstay Hotel Semarang parking lot Jl. Veteran No. 47 with Mr. Nicky Susanto Purwo for the period October 2018 - September 2021 at a cost of Rp250.000.000.

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. PERJANJIAN PENTING (LANJUTAN)

- c. Pada bulan November 2018, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No. 49 dengan Nyonya Reza Purnomo untuk periode 15 Desember 2018 - 14 Desember 2023 dengan biaya sebesar Rp150.000.000.
- d. Pada bulan Februari 2017, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Yogyakarta dengan Bapak Baulton Intan Pemago untuk periode Maret 2017 - Februari 2019 dengan biaya sebesar Rp40.000.000.
- e. Pada bulan Juli 2017, KSPD menandatangani perjanjian kerjasama dengan Cantel Spa dan Salon untuk periode Juli 2017 - Juni 2018 dengan pembagian hasil penjualan spa 40% untuk Allstay Hotel Yogyakarta dan 60% untuk Cantel Spa dan Salon.
- f. Pada bulan Februari 2019, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Yogyakarta dengan Bapak Baulton Intan Pemago untuk periode Maret 2019 - Februari 2021 dengan biaya sebesar Rp40.000.000.
- g. Pada bulan Juli 2016, KSPD menandatangani perjanjian kerjasama dengan CV Bayanaka Jaya Bersama untuk periode Juli 2016 - Juni 2018 dengan pembagian hasil penjualan spa 40% untuk Allstay Hotel Semarang dan 60% untuk CV Bayanaka Jaya Bersama.
- h. Pada bulan Juni 2018, KSPD menandatangani perjanjian kerjasama dengan CV Bayanaka Jaya Bersama untuk periode Juli 2018 - Juli 2020 dengan pembagian hasil penjualan spa 40% untuk Allstay Hotel Semarang dan 60% untuk CV Bayanaka Jaya Bersama.
- i. Pada tanggal 1 Januari 2019, KSPD melalui Allstay Hotel Semarang dan Yogyakarta menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Kota Satu Manajemen

31. SIGNIFICANT AGREEMENTS (LANJUTAN)

- c. *In November 2018, KSPD signed a lease agreement for Allstay Hotel Semarang parking lot Jl. Veteran No. 49 with Mrs. Reza Purnomo for the period 15 December 2018 - 14 December 2023 at a cost of Rp150.000.000.*
- d. *In February 2017, KSPD signed a lease agreement for Allstay Hotel Yogyakarta parking lot with Mr. Baulton Intan Pemago for the period March 2017 - February 2019 at a cost of Rp40.000.000.*
- e. *In July 2017, KSPD signed an agreement with Cantel Spa and Salon for the period July 2017 - June 2018 with the division of spa sales 40% for Allstay Hotel Yogyakarta and 60% for Cantel Spa and Salon.*
- f. *In February 2019, KSPD signed a lease agreement Allstay Hotel Yogyakarta parking lot with Mr. Baulton Intan Pemago for the period March 2019 - February 2021 at a cost of Rp40.000.000.*
- g. *In July 2016, KSPD signed an agreement with CV Bayanaka Jaya Bersama for the period July 2016 - June 2018 with the distribution of spa sales 40% for Allstay Hotel Semarang and 60% for CV Bayanaka Jaya Bersama.*
- h. *In June 2018, KSPD signed an agreement with CV Bayanaka Jaya Bersama for the period July 2018 - July 2020 with the division of spa sales of 40% for Allstay Hotel Semarang and 60% for CV Bayanaka Jaya Bersama.*
- i. *On January 1, 2019, KSPD through Allstay Hotel Semarang and Yogyakarta signed a hotel management agreement with PT Kota Satu Manajemen*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. KELANGSUNGAN USAHA

Perusahaan telah mengalami kerugian berulang kali dari kegiatan usahanya dan membukukan akumulasi rugi sebesar Rp17.138.720.348 dan mengalami arus kas negatif pada tanggal 31 Desember 2019. Rencana manajemen untuk menghadapi hal tersebut dan memperbaiki kinerja adalah sebagai berikut:

1. Mengejar ketertinggalan progress pembangunan baik fasilitas maupun unit rumah tinggal yang telah terjual agar dapat segera diserahkan terimakan (BAST) kepada konsumen.
2. Mengembangkan tipe-tipe baru yang sesuai dengan kebutuhan pasar. Selain itu juga meremajakan model tipe-tipe yang sudah ada agar dapat memenangkan persaingan.
3. Mengembangkan organisasi yang berorientasikan performa dan value (*performance & value oriented organization*) khususnya pada divisi marketing dan penjualan.
4. Menerapkan teknologi informasi yang tepat guna dalam sistem operasional sehingga operasional perseroan maupun entitas dapat berjalan secara efisien.
5. Menawarkan kerja sama dengan investor dalam pengadaan *land bank* atau mengembangkan tahap baru sehingga beban keuangan dapat ditekan seminimal mungkin.
6. Untuk entitas anak yakni PT Kota Satu Manajemen sedang mengembangkan konsep baru dalam usaha penetrasi market manajemen atau operator hospitality yang masih terbuka luas. Misal hotel budget, rumah kos eksklusif, apartemen, villa, dan rumah sewa.
7. Untuk Entitas anak yakni PT Kota Satu Persada sedang mengoptimalkan pendapatan F&B dan Banquet dengan cara bekerja sama dengan Event Organizer dan Wedding Organizer serta lembaga-lembaga pelatihan dan seminar. Selain itu juga mengembangkan layanan pesan antara makanan dengan bekerja sama dengan perusahaan layanan pengantaran makanan secara *online*, misalnya Gofood dan Grabfood.

32. GOING CONCERN

The Company has incurred repeated losses on its operations and recorded accumulated losses of Rp17.138.720.348 and incurred a negative cash flows as of December 31, 2019. The Management's plans to overcome the condition and improving its performance are as follows:

1. *Speed up the facilities and sold houses unit development progress so the unit handover could be conducted as scheduled.*
2. *Develop new types according with the market demand. We also refresh the architecture and looks of the existing models in attempt to win the competition.*
3. *Build a performance and value oriented organization. Especially in marketing and sales department.*
4. *Implementing the right information technology ie., Property Management System in effort to obtain significant efficiency in daily management and operational.*
5. *Offer collaboration with investors in providing land bank or developing new project in term of minimizing financial/funding cost.*
6. *PT Kota Satu Manajemen is developing new business concept to be able to penetrate promising market of Hospitality Management/Operator. Especially in budget hotels, premium boarding houses, apartments, villas and rental houses.*
7. *PT Kota Satu Persada is optimizing the Banquet and F&B revenue by collaborating with Event Organizer and Wedding Organizer as well as Training and Seminar institutions. KSPD Also develops food delivery services in collaboration with online food delivery service company, such as Gofood and Grabfood*

**PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. REKLASIFIKASI

Pada 31 Desember 2019, terdapat reklasifikasi atas akun Rekening Yang Dibatasi Penggunaannya menjadi akun Piutang Lain-lain Pihak Ketiga. Reklasifikasi tersebut merupakan dana *escrow* atas fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

33. RECLASSIFICATION

As of December 31, 2019, there is a reclassification of the account that was restricted from being used as a Third-party Other Receivables account. The reclassification is an escrow fund for housing loan or Home Ownership Credit (KPR) facilities.

34. KEJADIAN SETELAH TANGGAL NERACA

Pada tanggal 31 Januari 2020 Koperasi Simpan Pinjam Sedyo Karya Utama telah mengajukan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang "PKPU" sehubungan dengan pinjaman Perusahaan dan KSPD sebesar Rp9.000.000.000 yang telah jatuh tempo, di Pengadilan Niaga Semarang. Pengadilan Niaga Semarang telah mengeluarkan surat pendaftaran permohonan dengan nomor surat No.2/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Smg. Sampai dengan saat ini proses sidang pengadilan masih berlangsung.

34. SUBSEQUENT EVENTS

On January 31, 2020 Koperasi Sedyo Karya Utama submitted an application for petition for the Postponement of the Debt Payment Obligation ("PKPU") in connection with the Company's and KSPD loans that was due amounting to Rp9.000.000.000, at the Semarang Commercial Court. The Semarang Commercial Court has issued registration letters No.2/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Smg. The trial process is still on going.

35. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN

Laporan keuangan telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 28 Februari 2020.

35. COMPLETION OF FINANCIAL STATEMENTS

The financial statements have been completed and authorized for publication by the Board of Directors of the Company on February 28, 2020.

PT KOTA SATU PROPERTI TBK

LAPORAN POSISI KEUANGAN

31 Desember 2019 dan 2018

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS

December 31, 2019 and 2018

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2019	2018	
ASET			ASSETS
Aset Lancar			Current Assets
Kas dan setara kas	2.335.731.842	37.322.982.903	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	1.440.954.942	8.772.935.310	Trade receivables
Piutang lain-lain			Other receivables
Pihak berelasi	34.182.592	7.064.555.593	Related parties
pihak ketiga	4.712.078.682	8.687.052.687	Third parties
Persediaan real estat	164.016.110.572	146.007.305.948	Real estate inventories
Pajak dibayar di muka	-	3.782.549	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka	202.433	987.753.921	Prepaid expenses
Uang jaminan	35.000.000	35.000.000	Guarantee deposits
Jumlah Aset Lancar	172.574.261.062	208.881.368.911	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar			Non Current Assets
Tanah untuk pengembangan	15.851.717.450	14.478.647.450	Land bank
Properti investasi - bersih	1.835.277.251	1.903.515.715	Property investments - net
Aset tetap - bersih	3.185.697.764	5.402.805.044	Fixed assets - net
Investasi pada entitas anak	21.047.473.503	40.248.200.000	Investment in subsidiaries
Jumlah Aset Tidak Lancar	41.920.165.968	62.033.168.209	Total Non Current Assets
JUMLAH ASET	214.494.427.031	270.914.537.120	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
Liabilitas Jangka Pendek			Short Term Liabilities
Utang usaha	2.852.063.850	2.055.050.844	Trade payables
Utang lain-lain			Other payables
Pihak berelasi	2.021.160.660	2.155.145.660	Related parties
Pihak ketiga	2.952.500.000	184.577.359	Third parties
Utang akrual	5.531.756.286	-	Accrued payables
Utang pajak	2.281.857.282	1.110.739.709	Tax payables
Utang pinjaman - bagian jangka pendek	81.191.316.545	60.155.317.785	Loan payables - short term portion
Uang muka penjualan	18.582.832.212	24.365.941.642	Unearned Revenues
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	115.413.486.835	90.026.772.999	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang			Long Term Liabilities
Utang pinjaman - bagian jangka panjang	-	44.012.358.453	Loan payables - long term portion
Liabilitas imbalan pasca kerja	923.046.281	1.011.590.264	Employment benefits liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	923.046.281	45.023.948.717	Total Long Term Liabilities
Jumlah Liabilitas	116.336.533.116	135.050.721.716	Total Liabilities
Ekuitas			Equity
Modal saham	125.000.000.000	125.000.000.000	Share capital
Tambahan modal disetor	5.239.652.800	5.239.652.800	Additional paid-in capital
Saldo laba/(defisit)	(32.081.758.885)	5.624.162.603	Retained earnings/(deficit)
Jumlah Ekuitas	98.157.893.915	135.863.815.403	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	214.494.427.031	270.914.537.120	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

PT KOTA SATU PROPERTI TBK

LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019 dan
2018
(Dinyatakan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2019	2018	
Pendapatan	18.394.842.045	33.073.326.296	Revenue
Beban pokok pendapatan	<u>(12.007.709.133)</u>	<u>(19.991.639.195)</u>	Cost of sales
Laba kotor	<u>6.387.132.912</u>	<u>13.081.687.101</u>	Gross profit
Beban penjualan	(1.441.190.007)	(1.441.307.476)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(8.789.455.817)	(8.510.555.219)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	700.491.111	238.934.068	Financial income
Beban keuangan	(6.556.306.295)	(638.378.689)	Financial expenses
Rugi Anak Perusahaan	(4.247.744.492)	-	Loss on subsidiaries
Pendapatan/(Beban) lain-lain - bersih	(654.506.130)	153.642.122	Other Income - net
Beban pajak final	<u>(669.984.644)</u>	<u>(544.651.474)</u>	Final tax expenses
LABA(RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	<u>(15.271.563.360)</u>	<u>2.339.370.434</u>	PROFIT/(LOSS) BEFORE INCOME TAX
Beban pajak penghasilan	-	-	
LABA(RUGI) PERIODE BERJALAN	<u>(15.271.563.360)</u>	<u>2.339.370.434</u>	PROFIT/(LOSS) OF THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pengukuran kembali Imbalan pasca kerja	<u>518.623.877</u>	<u>331.235.719</u>	Remeasurement of post-employment benefits
LABA(RUGI) KOMPREHENSIF	<u>(14.752.939.483)</u>	<u>2.670.606.153</u>	COMPREHENSIVE INCOME/(LOSS)

PT KOTA SATU PROPERTI TBK

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019
dan 2018
(Dinyatakan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Modal saham / <i>Share capital</i>	Tambahan modal disetor / <i>Additional share capital</i>	Saldo laba (defisit) / <i>Retained earnings (deficit)</i>	Jumlah ekuitas (defisiensi modal) / <i>Total equity (capital deficiency)</i>	
Saldo per 31 Desember 2017	75.000.000.000	150.202.800	2.953.556.450	78.103.759.250	Balance as of December 31, 2017
Penerbitan saham melalui penawaran umum perdana	50.000.000.000	8.500.000.000	-	58.500.000.000	Issuance of shares from initial public offering
Biaya emisi saham	-	(3.410.550.000)	-	(3.410.550.000)	Shares Issuance cost
Laba periode berjalan	-	-	2.339.370.434	2.339.370.434	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	331.235.719	331.235.719	Other Comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2018	125.000.000.000	5.239.652.800	5.624.162.603	135.863.815.403	Balance as of December 31, 2018
Rugi periode berjalan	-	-	(15.271.563.360)	(15.271.563.360)	Loss of the year
Rugi anak perusahaan tahun lalu	-	-	(22.150.710.106)	(22.150.710.106)	Loss in subsidiaries prior year
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	-	518.623.877	518.623.877	Other comprehensive income for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun lalu	-	-	(802.271.899)	(802.271.899)	Other comprehensive income prior year
	125.000.000.000	5.239.652.800	(32.081.758.885)	98.157.893.915	Balance as of December 31, 2019

PT KOTA SATU PROPERTI TBK

LAPORAN ARUS KAS
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2019 dan
2018
(Dinyatakan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

STATEMENTS OF CASH FLOWS
For The Years Ended December 31, 2019
and 2018
(Expressed in Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	23.960.686.989	18.224.249.388	Receipt from customers
Penerimaan bunga deposito	643.384.603	152.876.712	Receipt from deposits interests
Pembayaran kepada kontraktor	(20.282.466.847)	(14.933.706.701)	Payment to contractors
Pembayaran kepada pemasok	(2.489.716.961)	(3.439.395.611)	Payment to suppliers
Pembayaran kepada karyawan	(4.834.666.407)	(5.112.094.663)	Payment to employees
Pembayaran bunga	(10.451.438.218)	(12.616.705.443)	Payment of interest
Pembayaran pajak penghasilan	(500.639.449)	(1.200.049.597)	Payment of income tax
ARUS KAS BERSIH YANG DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS OPERASI	<u>(13.954.856.290)</u>	<u>(18.924.825.916)</u>	NET CASH FLOWS USED IN OPERATING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	(1.520.345.722)	(233.542.152)	Acquisition of fixed assets
Penjualan aset tetap	1.830.000.002	161.000.000	Sale of fixed assets
Akuisisi Entitas Anak	(8.000.000.000)	-	Decrease in investment in subsidiaries
ARUS KAS BERSIH YANG DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI	<u>(7.690.345.720)</u>	<u>(72.542.152)</u>	NET CASH FLOWS USED IN INVESTING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES
Kenaikan/(penurunan) utang bank dan lembaga keuangan lainnya	(23.178.437.052)	7.524.873.414	Increase/(decrease in bank loan and other financial institutions
Penerimaan dari pihak berelasi	6.896.388.001	-	Receipt from related parties
Penerimaan dari pihak ketiga	2.940.000.000	-	
Pembayaran kepada pihak berelasi	-	(9.853.381.357)	Payment to related parties
Penerimaan setoran modal	-	58.500.000.000	Acceptance of paid in capital
Pembayaran biaya emisi saham	-	(3.410.550.000)	Payment of shares issuance cost
ARUS KAS BERSIH YANG DIPEROLEH DARI/(DIGUNAKAN UNTUK) AKTIVITAS PENDANAAN	<u>(13.342.049.051)</u>	<u>52.760.942.057</u>	NET CASH FLOWS PROVIDED FROM/ (USED IN) FINANCING ACTIVITIES
KENAIKAN/(PENURUNAN) KAS BERSIH	<u>(34.987.251.061)</u>	<u>33.763.573.989</u>	NET INCREASER/(DECREASE) IN CASH
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	<u>37.322.982.903</u>	<u>3.559.408.914</u>	CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING YEARS
SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u>2.335.731.842</u>	<u>37.322.982.903</u>	CASH AND CASH EQUIVALENT AT ENDING YEARS