



PT WASKITA KARYA REALTY

LAPORAN KEUANGAN/
FINANCIAL STATEMENTS

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017/
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2017

DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT



SOL TERRA
PLACE

THE REIZ
CONDO
a fabulous residence

88 AVENUE
SOCIETY IN PROSPERITY

TUKATA
RESIDENCE

BROOKLYN
RESIDENCE

NINES
RESIDENCE

VASA
DENPASAR

TWOSENOPATI

WASKITA
RAJAWALI
TOWER

TERASKITA
JAKARTA

TERASKITA HOTEL
BANTUL

TERASKITA HOTEL
MACASSAR

For Your Lifestyle

	<u>Halaman/ Page</u>	
SURAT PERNYATAAN DIREKSI		DIRECTORS' STATEMENT LETTER
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN		INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
LAPORAN KEUANGAN – Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2017		FINANCIAL STATEMENTS – For the year ended December 31, 2017
Laporan Posisi Keuangan	1	Statement of Financial Position
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	3	Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Laporan Perubahan Ekuitas	4	Statement of Changes in Equity
Laporan Arus Kas	5	Statement of Cash Flows
Catatan atas Laporan Keuangan	6	Notes to Financial Statements



PT WASKITA KARYA REALTY

Pernyataan Direksi
Tentang Tanggung Jawab
Atas Laporan Keuangan
Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2017

Directors Statement
Regarding Responsibility
For Financial Statement
For The Year December 31 2017

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama
Alamat Kantor

Alamat Domisili / Sesuai KTP atau
Kartu Identitas Lain
Nomor Telepon
Jabatan

2. Nama
Alamat Kantor

Alamat Domisili / Sesuai KTP
Nomor Telepon
Jabatan

Ir. Tukijo, M.M.
Gedung Waskita Karya Lantai 2
Jl. Let. Jend. M.T. Haryono Kav. No.10, Cawang
Jakarta 13340

Vila Nusa Indah Blok S.9/1 RT 003 RW 002 Kel. Bojong Kulur
Kec. Gunung Putri - Bogor
(021) 8508548
Direktur Utama / President Director

Bambang Budiono, Ak., C.A., M.M.
Gedung Waskita Karya Lantai 2
Jl. Let. Jend. M.T. Haryono Kav. No.10, Cawang
Jakarta 13340

Apartemen The Lavande Residences Unit C/21/16
Jl. Soepomo No. 231 RT 007 RW 001 Tebet Jakarta Selatan
(021) 8508548
Direktur Keuangan dan SDM / Financial and HR Director

We the undersigned below:

1. Name
Office Address

Residential Address / As Stated in ID Card
Other Identity Card
Phone Number
Title

2. Name
Office Address

Residential Address / As Stated in ID Card
Phone Number
Title

State that:

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan;
2. Laporan keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

1. We are responsible for the preparation and the presentation of the financial statements;
2. The Company financial statements have been prepared and presented in accordance with accounting principle generally accepted in Indonesia;
3. a. All information has been fully and correctly disclosed in the Company financial statements;
b. The Company financial statements do not contain false material information or facts, nor do they omit material information or facts; and
4. We are responsible for the Company internal control system.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 23 Februari 2018 /
Jakarta, February 23, 2018



METERAI TEMPEL
TGL 2926DAEF77040969
6000 ENAM RIBU RUPIAH

Ir. Tukijo, M.M.
Direktur Utama
President Director

Bambang Budiono, Ak., C.A., M.M.
Direktur Keuangan dan SDM
Finance and HR Director

Laporan Auditor Independen

No. GA118 0150 WKR TLG

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

PT Waskita Karya Realty

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Waskita Karya Realty terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2017, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan

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

Tanggung Jawab Auditor

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

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

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

Satrio Bing Eny & Rekan

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/id/about to learn more about our global network of member firms.

Independent Auditor's Report

No. GA118 0150 WKR TLG

The Stockholders, Board of Commissioners and Directors

PT Waskita Karya Realty

We have audited the accompanying financial statements of PT Waskita Karya Realty, which comprise the statement of financial position as of December 31, 2017, and the statement of profit or 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.

Management's Responsibility for the Financial Statements

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

Auditor's Responsibility

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

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

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

Satrio Bing Eny & Rekan

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Waskita Karya Realty tanggal 31 Desember 2017, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal Lain

Laporan keuangan PT Waskita Karya Realty untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2016, sebelum reklasifikasi sebagaimana dijelaskan pada Catatan 31 atas laporan keuangan, diaudit oleh auditor independen lain yang laporannya tertanggal 3 Februari 2017 menyatakan opini tanpa modifikasi. Sebagai bagian dari audit atas laporan keuangan PT Waskita Karya Realty tanggal 31 Desember 2017 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, kami juga mengaudit reklasifikasi yang dijelaskan dalam Catatan 31 yang diterapkan untuk menyesuaikan laporan keuangan tanggal 31 Desember 2016 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Menurut opini kami, reklasifikasi tersebut sudah tepat dan telah diterapkan dengan tepat. Kami tidak ditugasi untuk mengaudit, mereview, atau menerapkan prosedur apapun atas laporan keuangan PT Waskita Karya Realty tanggal 31 Desember 2016 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut selain yang berkaitan dengan reklasifikasi tersebut, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan suatu opini atau bentuk asuransi lain atas laporan keuangan tanggal 31 Desember 2016 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut secara keseluruhan.

Opinion

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Waskita Karya Realty as of December 31, 2017, and its financial performance and its cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Other Matter

The financial statements of PT Waskita Karya Realty for the year ended December 31, 2016, before the reclassification described in Note 31 to the financial statements, were audited by other independent auditors who has expressed an unmodified opinion on those statements on February 3, 2017. As part of our audit of the financial statements of PT Waskita Karya Realty as of December 31, 2017 and for the year then ended, we also audited the reclassification described in Note 31 that were applied to adjust the financial statements as of December 31, 2016 and for the year then ended. In our opinion, such reclassifications are appropriate and have been properly applied. We were not engaged to audit, review or apply any procedures to the financial statements of PT Waskita Karya Realty as of December 31, 2016 and for the year then ended other than with respect to the reclassification, and accordingly, we do not express an opinion or any other form of assurance on the financial statements as of December 31, 2016 and for the year then ended taken as a whole.

SATRIO BING ENY & REKAN



Tombang Lumban Gaol
Izin Akuntan Publik/ Public Accountant License No. AP.0965

23 Februari 2018/ February 23, 2018

	31 Desember/ December 31, 2017	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2016 *)	
	Rp		Rp	
ASET				
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	290.209.854.466	5	324.221.483.606	Cash and cash equivalents
Dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	485.322.261	5, 17 6	193.900.468	Fund for replacement of hotel's furniture and fixtures
Piutang usaha	476.958.731	28	799.424.510	Trade accounts receivable
Pihak berelasi	106.459.392.702	7	8.230.297.020	Related parties
Pihak ketiga	5.252.564.847	28	85.270.706.382	Third parties
Piutang lain-lain	8.759.266.207		3.651.288.699	Other accounts receivable
Pihak berelasi	2.133.043.921		1.783.445.911	Related parties
Persediaan hotel	7.753.818.443	8	10.322.531.385	Third parties
Uang muka dan biaya dibayar dimuka lainnya	91.587.387.653	9	77.807.167.174	Hotel inventories
Pajak dibayar dimuka				Advances and other prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar	<u>513.117.609.231</u>		<u>512.280.245.155</u>	Prepaid taxes
				Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Piutang lain-lain dari pihak berelasi	120.000.000.000	20, 28	-	Other accounts receivable from related parties
Investasi pada ventura bersama	1.070.949.811.193	10, 28	788.680.019.468	Investment in joint ventures
Persediaan aset real estat	1.095.887.493.463	11	716.657.550.554	Real estate assets inventories
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 6.439.109.699 pada 31 Desember 2017 dan Rp 2.595.315.105 pada 31 Desember 2016	217.927.043.317	12	219.134.543.387	Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 6,439,109,699 at December 31, 2017 and Rp 2,595,315,105 at December 31, 2016
Properti investasi	66.546.252.874	13	53.410.531.080	Investment properties
Aset lain-lain	<u>4.860.451.004</u>		<u>4.007.959.002</u>	Other assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>2.576.171.051.851</u>		<u>1.781.890.603.491</u>	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	<u>3.089.288.661.082</u>		<u>2.294.170.848.646</u>	TOTAL ASSETS

*) Setelah reklassifikasi (Catatan 31)

*) After reclassification (Note 31)

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan.

See accompanying notes to financial statements which are an integral part of the financial statements.

	31 Desember/ December 31, 2017	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2016 *)	
	Rp		Rp	
LIABILITAS DAN EKUITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang usaha				CURRENT LIABILITIES
Pihak berelasi	261.436.991.325	14 28	131.676.881.171	Trade accounts payable Related parties
Pihak ketiga	31.113.459.359		11.618.907.285	Third parties
Utang lain-lain		15		Other accounts payable
Pihak berelasi	23.438.571.526	28	-	Related party
Pihak ketiga	6.161.419.246		8.481.649.348	Third parties
Utang pada pemegang saham	362.530.000.000	16	-	Loan to shareholder
Biaya yang masih harus dibayar	2.026.735.800		1.112.412.894	Accrued expense
Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	485.322.261	17	193.900.468	Reserve for replacement of hotel's furniture and fixtures
Utang pajak	4.675.840.903	18	5.211.359.120	Tax payable
Uang muka dari pelanggan dan pendapatan diterima dimuka	<u>21.936.474.731</u>	<u>19</u>	<u>8.759.720.451</u>	Advance from customers and unearned revenues
Total Liabilitas Jangka Pendek	<u>713.804.815.151</u>		<u>167.054.830.737</u>	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Utang bank	120.000.000.000	20	-	NONCURRENT LIABILITIES
Liabilitas pajak tangguhan	<u>1.725.928.190</u>	<u>27</u>	<u>780.510.744</u>	Bank loan Deferred tax liability
TOTAL LIABILITAS	<u>835.530.743.341</u>		<u>167.835.341.481</u>	TOTAL LIABILITY
EKUITAS				
Modal saham - nilai nominal				EQUITY
Rp 1.000.000 per saham				Capital stock - Rp 1,000,000 par value per share
Modal dasar - 3.000.000 saham				Authorized - 3,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor - 2.057.362 saham	2.057.362.000.000	21	2.057.362.000.000	Subscribed and paid-up - 2,057,362 shares
Tambahan modal disetor	(12.635.686.335)	21	(12.635.686.335)	Additional paid-in capital
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	16.436.238.949	21	7.555.673.444	Appropriated
Tidak ditentukan penggunaannya	<u>192.595.365.127</u>		<u>74.053.520.056</u>	Unappropriated
Total Ekuitas	<u>2.253.757.917.741</u>		<u>2.126.335.507.165</u>	Total Equity
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	<u>3.089.288.661.082</u>		<u>2.294.170.848.646</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

*) Setelah reklasifikasi (Catatan 31)

*) After reclassification (Note 31)

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan.

See accompanying notes to financial statements which are an integral part of the financial statements.

	2017	Catatan/ Notes	2016	
	Rp		Rp	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	249.441.013.508	22, 28	45.366.090.486	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	<u>(189.776.973.252)</u>	23	<u>(29.025.375.632)</u>	COST OF SALES AND DIRECT COST
LABA KOTOR	59.664.040.256		16.340.714.854	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi	(30.335.386.497)	24	(19.635.095.147)	General and administrative expenses
Pendapatan lain-lain	18.663.205.122	25	41.580.556.975	Other income
Beban lain-lain	(12.054.809.995)	26	(5.104.378.467)	Other expenses
Bagian laba bersih ventura bersama	<u>92.430.779.136</u>	10	<u>15.259.146.493</u>	Equity in net income from joint venture
LABA SEBELUM PAJAK	128.367.828.022		48.440.944.708	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	<u>(945.417.446)</u>	27	<u>(4.038.117.185)</u>	INCOME TAX EXPENSE
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA	<u>-</u>		<u>-</u>	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	<u>127.422.410.576</u>		<u>44.402.827.523</u>	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan.

See accompanying notes to financial statements which are an integral part of the financial statements.

PT WASKITA KARYA REALTY
 LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
 UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017

PT WASKITA KARYA REALTY
 STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
 FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2017

Catatan/ Notes	Modal ditempatkan dan disetor/ <i>Issued and paid up capital</i> Rp	Tambah modal disetor/ <i>Additional paid in capital</i> Rp	Saldo laba/ <i>Retained earnings</i>		Jumlah ekuitas/ <i>Total equity</i> Rp	
			Ditentukan penggunaanya/ <i>Appropriated</i> Rp	Tidak ditentukan penggunaanya/ <i>Unappropriated</i> Rp		
Saldo per 1 Januari 2016	21	1.129.578.000.000	-	-	37.206.365.977	1.166.784.365.977 Balance as of January 1, 2016
Setoran modal	21	450.150.000.000	-	-	-	450.150.000.000 Paid in capital
Setoran modal - inbreng aset	21	477.634.000.000	(12.635.686.335)	-	-	464.998.313.665 Paid in capital - transfer of assets
Cadangan umum	21	-	-	7.555.673.444	(7.555.673.444)	- General reserve
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	44.402.827.523	44.402.827.523 Total comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2016		<u>2.057.362.000.000</u>	<u>(12.635.686.335)</u>	<u>7.555.673.444</u>	<u>74.053.520.056</u>	<u>2.126.335.507.165</u> Balance as of December 31, 2016
Cadangan umum	21	-	-	8.880.565.505	(8.880.565.505)	- General reserve
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	127.422.410.576	127.422.410.576 Total comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2017		<u>2.057.362.000.000</u>	<u>(12.635.686.335)</u>	<u>16.436.238.949</u>	<u>192.595.365.127</u>	<u>2.253.757.917.741</u> Balance as of December 31, 2017

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan
bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan.

See accompanying notes to financial statements
which are an integral part of the financial statements.

	2017 Rp	2016 *) Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	164.711.137.885	45.096.089.407	Cash receipt from customers
Penerimaan dari bunga deposito dan jasa giro	13.138.546.658	10.152.855.612	Interest income from bank account and time deposit
Pembayaran pajak	(18.250.521.406)	(56.608.301.563)	Payment for taxes
Pembayaran kas kepada Pemasok	(75.287.540.953)	(18.504.540.151)	Cash paid to Suppliers
Karyawan	<u>(16.434.081.318)</u>	<u>(13.758.526.780)</u>	Cash paid to Employees
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	<u>67.877.540.866</u>	<u>(33.622.423.475)</u>	Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan pembayaran pokok dan bunga pinjaman	81.930.333.604	-	Receipt of loan payments principal and interest
Perolehan aset tetap	(2.636.294.524)	(12.766.191.247)	Acquisition of fixed assets
Penempatan investasi pada ventura bersama	(189.839.012.590)	(50.695.808.341)	Placement of joint ventures
Perolehan persediaan aset real estat	(460.738.474.702)	(219.971.092.502)	Acquisition of real estate assets inventories
Perolehan properti investasi	<u>(13.135.721.794)</u>	<u>-</u>	Acquisition of investment properties
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(584.419.170.007)</u>	<u>(283.433.092.090)</u>	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan pinjaman dari pihak berelasi	362.530.000.000	-	Proceeds of loan from related party
Penerimaan pinjaman dari bank	120.000.000.000	-	Proceeds of loan from bank
Penerimaan setoran modal	<u>-</u>	<u>450.150.000.000</u>	Receipt from share capital issuance
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	<u>482.530.000.000</u>	<u>450.150.000.000</u>	Net Cash Provided by Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	<u>(34.011.629.140)</u>	<u>133.094.484.435</u>	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	<u>324.221.483.606</u>	<u>191.126.999.171</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u>290.209.854.466</u>	<u>324.221.483.606</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

*) Setelah reklasifikasi (Catatan 31)

*) After reclassification (Note 31)

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan.

See accompanying notes to financial statements which are an integral part of the financial statements.

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Waskita Karya Realty ("Perusahaan") didirikan tanggal 16 Oktober 2014 berdasarkan Akta Notaris No. 27 oleh Fathiah Helmi, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian Perusahaan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat keputusannya No. AHU-34282.40.10.2014 tanggal 13 Nopember 2014, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 104 tanggal 30 Desember 2014.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta No. 9 tanggal 13 Juni 2017 dari Maria Gunarti, S.H., M.Kn., notaris publik di Jakarta, dalam rangka persetujuan dan pengangkatan Dewan Direksi dan Dewan Komisaris. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.03-0146750 tanggal 16 Juni 2017.

b. Bidang Usaha

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah pembangunan dan pemasaran properti dan realti.

Perusahaan berdomisili di Gedung Waskita Karya, Jl. M.T. Haryono Kav. 10 Cawang, Jakarta Timur 13340.

c. Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebagai berikut:

Presiden Komisaris	:	Ir. Bambang Rianto	:	President Commissioner
Komisaris	:	Ir. Tunggul Rajagukguk, M.M. Sukmawati Sukarno	:	Commissioners
Presiden Direktur	:	Ir. Tukijo, M.M.	:	President Director
Direktur	:	Ir. Luki Theta Handayani Bambang Budiono, Ak., M.M. Ir. Tri Hartanto	:	Directors

Jumlah karyawan Perusahaan rata-rata 104 karyawan untuk tahun 2017 dan 83 karyawan untuk tahun 2016.

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Waskita Karya Realty (the "Company") was established dated October 16, 2014 based on Notarial Deed No. 27 of Fathiah Helmi, S.H., notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU AHU-34282.40.10.2014 dated November 13, 2014, and was published in State Gazette of the Republic of Indonesia No. 104 dated December 30, 2014.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 9 dated June 13, 2017 of Maria Gunarti, S.H., M.Kn., public notary in Jakarta, regarding the approval of the members of the Board of Directors and Commissioners. This amendment was acknowledged by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0146750 dated June 16, 2017.

b. The Scope of Business

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its Activities of the Company is engaged for development and marketing of property and realty.

The Company is domiciled in Waskita Karya Building, Jl. M.T. Haryono Kav. 10 Cawang, East Jakarta 13340.

c. Commissioner, Director and Employees

The Company's management at December 31, 2017 consists of the following :

Presiden Komisaris	:	Ir. Bambang Rianto	:	President Commissioner
Komisaris	:	Ir. Tunggul Rajagukguk, M.M. Sukmawati Sukarno	:	Commissioners
Presiden Direktur	:	Ir. Tukijo, M.M.	:	President Director
Direktur	:	Ir. Luki Theta Handayani Bambang Budiono, Ak., M.M. Ir. Tri Hartanto	:	Directors

The Company had average total number of employees of 104 in 2017 and 83 in 2016.

2. PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU DAN REVISI (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (ISAK)

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

Dalam tahun berjalan, Perusahaan telah menerapkan sejumlah amandemen dan interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2017.

PSAK 1 (amandemen): Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan

Perusahaan menerapkan amandemen ini untuk pertama kalinya pada tahun berjalan. Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa suatu entitas tidak perlu menyediakan pengungkapan yang spesifik yang disyaratkan oleh suatu PSAK jika informasi yang dihasilkan dari pengungkapan tersebut tidak material, dan memberikan panduan atas dasar penggabungan dan pemisahan informasi untuk tujuan pengungkapan. Namun, amandemen tersebut menyatakan lagi bahwa entitas mempertimbangkan untuk memberikan pengungkapan tambahan jika pemenuhan atas persyaratan spesifik dari suatu PSAK tidak cukup membantu pengguna laporan keuangan dalam memahami dampak dari transaksi tertentu, kejadian dan kondisi lain terhadap posisi keuangan dan kinerja keuangan entitas.

Selanjutnya, amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa bagian entitas dari penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi dan ventura bersama yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas harus disajikan secara terpisah dari penghasilan komprehensif lain dari Grup dan harus dipisahkan ke dalam bagian pos yang berdasarkan masing-masing PSAK: (i) tidak akan direklasifikasi lebih lanjut ke laba rugi dan (ii) akan direklasifikasi lebih lanjut ke laba rugi ketika kondisi tertentu terpenuhi.

Mengenai struktur laporan keuangan, amandemen tersebut memberikan contoh pengurutan sistematis atau pengelompokan catatan.

Penerapan amandemen dan interpretasi standar berikut tidak memiliki pengaruh signifikan atas pengungkapan atau jumlah yang dicatat di dalam laporan keuangan pada tahun berjalan dan tahun sebelumnya:

- PSAK 1 (amandemen), Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan;
- PSAK 3 (penyesuaian), Laporan Keuangan Interim;
- PSAK 60 (penyesuaian), Instrumen Keuangan: Pengungkapan;

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (PSAK) AND INTERPRETATIONS OF PSAK (ISAK)

a. Amandments/improvements and interpretations to standards effective in the current year

In the current year, the Company has applied, a number of amendments, and an interpretation to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2017.

PSAK 1 (amendment): Presentation of Financial Statements about Disclosure Initiative

The Company has applied these amendments for the first time in the current year. The amendments clarify that an entity need not provide specific disclosure required by a PSAK if the information resulting from that disclosure is not material, and give guidance on the bases of aggregating and disaggregating information for the disclosure purposes. However, the amendments reiterate that an entity should consider providing additional disclosure when compliance with the specific requirements in PSAK is insufficient to enable users of financial statements to understand the impact of particular transactions, events and conditions on the entity's financial position and financial performance.

In addition, the amendments clarify that an entity's share of the other comprehensive income of associates and joint ventures accounted for using the equity method should be presented separately from those arising from the Group, and should be separated into the share of items that, in accordance with other PSAKs: (i) will not be reclassified subsequently to profit or loss and (ii) will be reclassified subsequently to profit or loss when specific conditions are met.

As regards to the structure of the financial statements, the amendments provide examples of systematic ordering or grouping of the notes.

The application of the following amendments and intepretation to standards have not resulted to material impact to disclosures or on the amounts recognized in the current and prior year financial statements:

- PSAK 1 (amendement), Presentation of Financial Statements about Disclosure Initiative;
- PSAK 3 (improvement), Interim Financial Statements;
- PSAK 60 (improvement), Financial Instruments: Disclosures;

- ISAK 31, Interpretasi atas Ruang Lingkup PSAK 13: Properti Investasi; dan
- ISAK 32, Definisi dan Hierarki Standar Akuntansi Keuangan.

b. Standar amandemen penyesuaian interpretasi standar telah diterbitkan tapi belum diterapkan

Standar baru dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 2 (amandemen), Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan;
- PSAK 13 (amandemen), Properti Investasi tentang Pengalihan Properti Investasi;
- PSAK 15 (penyesuaian), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama;
- PSAK 46 (amandemen), Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi; dan
- PSAK 67 (penyesuaian), Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain.

Interpretasi standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2019, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu ISAK 33, Transaksi Valuta Asing dan Imbalan Dimuka.

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

- PSAK 15 (amandemen), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama;
- PSAK 62 (amandemen), Kontrak Asuransi-Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi;
- PSAK 71, Instrumen Keuangan;
- PSAK 71 (amandemen), Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif;
- PSAK 72, Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan; dan
- PSAK 73, Sewa.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, dampak dari standar dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

- ISAK 31, Scope Interpretation of PSAK 13: Investment Property; and
- ISAK 32, Definition and Hierarchy of Financial Accounting Standards.

b. Standards amendments improvements and interpretation to standards issued not yet adopted

New standards and amendments to standards effective for periods beginning on or after January 1, 2018, with early application permitted are:

- PSAK 2 (amendment), Statement of Cash Flows about Disclosure Initiative;
- PSAK 13 (amendment), Transfers of Investment Property;
- PSAK 15 (improvement), Investments in Associates and Joint Ventures;
- PSAK 46 (amendment), Income Tax: Recognition on Deferred Tax Assets for Unrealized Losses; and
- PSAK 67 (improvement), Disclosures of Interest on Other Entities.

Interpretation to standard effective for periods beginning on or after January 1, 2019, with early application permitted is ISAK 33, Foreign Currency Transactions and Advance Consideration.

Standards and amendments to standards effective for periods beginning on or after January 1, 2020, with early application permitted as follow:

- PSAK 15 (amendment), Investments in Associates and Joint Ventures: Long Term Interest in Associate and Joint Ventures;
- PSAK 62 (amendment), Insurance Contract: Applying PSAK 71: Financial Instruments with PSAK 62: Insurance Contracts;
- PSAK 71, Financial Instruments;
- PSAK 71 (amendment), Financial Instruments: Prepayment Features with Negative Compensation;
- PSAK 72, Revenue from Contracts with Customers; and
- PSAK 73, Leases.

As of issuance date of the financial statements, the effects of adopting these standards, amendments and interpretation on the financial statements is not known nor reasonably estimable by management.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan Perusahaan disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

b. Dasar penyusunan

Dasar penyusunan laporan keuangan adalah biaya historis, kecuali properti dan instrumen keuangan tertentu yang diukur pada jumlah revaluasi atau nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan, yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini.

Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa.

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

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

c. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

Laporan keuangan diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian dari Grup disajikan dalam mata uang Rupiah yang merupakan mata uang fungsional dan mata uang penyajian untuk laporan keuangan.

Dalam penyusunan laporan keuangan Perusahaan, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos non moneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter yang diukur dalam biaya historis dalam valuta asing tidak dijabarkan kembali.

Selisih kurs atas pos moneter diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The financial statements of the Company have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

b. Basis of Preparation

The financial statements have been prepared on the historical cost basis except for certain properties and financial instruments that are measured at revalued amounts or fair values at the end of each reporting period, as explained in the accounting policies below.

Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and services.

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

The statements of cash flows is prepared using the direct method with classifications of cash flows into operating, investing and financing activities.

c. Foreign Currency Transactions and Translation

The Company financial are measured and presented in the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency). The consolidated financial statements of the Group are presented in Indonesian Rupiah, which is the functional currency and the presentation currency for the financial statements.

In preparing the financial statements of the Company, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the rates of exchange prevailing at the dates of the transactions. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at that date. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated.

Exchange differences on monetary items are recognized in profit or loss in the period in which they arise.

d. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Perusahaan (entitas pelapor):

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
 - viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

d. Transactions with Related Parties

A related party is a person or entity that is related to the Company (the reporting entity):

- a) A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:
 - i. has control or joint control over the reporting entity;
 - ii. has significant influence over the reporting entity; or
 - iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b) An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
 - i. The entity, and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party.
 - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
 - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity.
 - vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).
 - vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).
 - viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

e. Aset Keuangan

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

Aset keuangan Perusahaan diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Kas dan setara kas, kecuali kas, piutang usaha dan piutang lain-lain dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif diklasifikasi sebagai "pinjaman yang diberikan dan piutang", yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penurunan nilai.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali piutang lancar dimana pengakuan bunga tidak material.

Metode suku bunga efektif

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

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen utang.

Penurunan nilai aset keuangan

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

e. Financial Assets

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

The Company's financial assets is classified as loans and receivables.

Loans and receivables

Cash and cash equivalents, except cash on hand, trade accounts receivable and other receivables that have fixed or determinable payments that are not quoted in an active market are classified as "loans and receivables". Loans and receivables are measured at amortised cost using the effective interest method less impairment.

Interest is recognised by applying the effective interest method, except for short-term receivables when the recognition of interest would be immaterial.

Effective interest method

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

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

Impairment of financial assets

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

Bukti obyektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan; atau
- hilangnya pasar aktif dari aset keuangan akibat kesulitan keuangan.

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

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

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan, jumlah kerugian penurunan nilai diukur berdasarkan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan pada tingkat imbal hasil yang berlaku di pasar untuk aset keuangan yang serupa. Kerugian penurunan nilai tersebut tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

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

Objective evidence of impairment could include:

- significant financial difficulty of the issuer or counterparty; or
- breach of contract, such as default or delinquency in interest or principal payments; or
- it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or financial reorganisation; or
- the disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties.

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

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

For financial asset carried at cost, the amount of the impairment loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of the estimated future cash flows discounted at the current market rate of return for a similar financial asset. Such impairment loss will not be reversed in subsequent periods.

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

Jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara obyektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum adanya pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

Penghentian pengakuan aset keuangan

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

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

Penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Perusahaan masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Perusahaan mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan, dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

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

Derecognition of financial assets

The Company derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Company neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Company recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Company retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Company continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.

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

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

f. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan (selain liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi) ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar liabilitas keuangan, yang sesuai, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi langsung diakui dalam laba rugi.

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Instrumen utang dan ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan atau ekuitas sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen ekuitas

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

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan, meliputi utang usaha dan utang lain-lain, biaya masih harus dibayar, utang bank serta pinjaman lainnya pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

Metode suku bunga efektif

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

f. Financial Liabilities and Equity Instruments

Financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are added to or deducted from the fair value of the financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in profit or loss.

Classification as debt or equity

Debt and equity instruments issued by the Company are classified as either financial liabilities or as equity in accordance with the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

Equity instruments

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

Financial liabilities

Financial liabilities are classified as "at amortized cost".

Financial liabilities at amortized cost

Financial liabilities, which include trade and other payables, accrued expenses, bank loans and other borrowings are initially measured at fair value, net of transaction costs, and are subsequently measured at amortised cost, using the effective interest method.

Effective interest method

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

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.

g. Saling hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika perusahaan memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus dapat ada pada saat ini dari pada bersifat kontinen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

h. Kas dan Setara Kas

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

i. Dana Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 1% pada tahun pertama, 2% pada tahun kedua, dan 3% mulai tahun ketiga dan tahun-tahun berikutnya dari total pendapatan operasional.

Dana secara khusus disisihkan untuk menutupi cadangan dan disimpan dalam rekening bank. Beban penggantian dan penambahan perlengkapan hotel merupakan pengurangan saldo dana cadangan.

j. Persediaan Hotel

Persediaan merupakan makanan dan minuman, perlengkapan operasional dan bahan pemeliharaan gedung yang dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

k. Persediaan Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari bangunan apartemen yang siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Derecognition of financial liabilities

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

g. Netting of Financial Assets and Financial Liabilities

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when the company has a legally enforceable right to set off the recognized amounts; and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously. A right to set-off must be available today rather than being contingent on a future event and must be exercisable by any of the counterparties, both in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy.

h. Cash and Cash Equivalents

For cash flow presentation purposes, cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks and all unrestricted investments with maturities of three months or less from the date of placement.

i. Fund for Replacement of Hotel's Furniture and Fixtures

Fund for replacement of furniture and equipment is set at 1% in the first year, 2% in the second year, and 3% from third year onwards from total operating income.

The funds are specifically set aside as a reserve and deposit in bank. Expense for replacement and addition to hotel furniture and fixture is a reduction of fund balance reserves.

j. Hotel Inventories

Inventories, which include food and beverages, operating equipment and building maintenance materials, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost is determined using the weighted average method.

k. Real Estate Assets Inventories

Real estate assets, which consist of apartment units ready for sale, land not yet developed, land under development and buildings under construction, are inventories stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

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

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

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

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

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

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

Beban yang diakui di laba rugi pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

I. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar di muka merupakan biaya yang telah dibayar namun pembebanannya sebagian akan dilakukan pada periode yang akan datang seperti uang muka proyek.

The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and cost of the land. The cost of the land not yet developed is transferred to the land under development account when the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and borrowing costs. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the development is completed.

The cost of building under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development of real estate and borrowing costs, and is transferred to the building when it is completed and ready for sale.

The real estate development cost, which are capitalized to the real estate development project, are:

- Land pre-acquisition costs;
- Land acquisition cost;
- Project direct costs;
- Costs that are attributable to real estate development activities; and
- Borrowing costs

Cost which are allocated to projects cost are:

- Pre-acquisition cost of land which is not successfully acquired.
- Excess of cost over anticipated proceeds on the sale or transfer of commercialized public utilities, in connection with the the of units.

Estimates and cost allocation are reviewed at reporting date until the project is substantially completed. If there are fundamental changes on the basis of current estimates, the Entity will revise and reallocate the cost.

Expense which are not related to the development of real estate, are charged to profit or loss when incurred.

I. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are the costs which have been paid but will be charged in future periods when the benefits are received such as project in advance.

m. Aset Tetap

Aset tetap, kecuali tanah, dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Setelah pengakuan awal, tanah dicatat pada jumlah revaluasian, yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi. Revaluasi dilakukan dengan keteraturan yang reguler untuk memastikan bahwa jumlah tercatat tidak berbeda secara material dengan jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada periode pelaporan. Frekuensi revaluasi bergantung pada perubahan nilai wajar dari aset tetap yang direvaluasi. Jika nilai wajar dari aset yang direvaluasi berbeda secara material dengan jumlah tercatatnya, maka revaluasi lanjutan disyaratkan. Beberapa aset tetap mengalami perubahan nilai wajar secara signifikan dan fluktuatif sehingga perlu direvaluasi secara tahunan. Revaluasi tahunan tersebut tidak perlu dilakukan untuk aset tetap yang perubahan nilai wajarnya tidak signifikan. Sebaliknya aset tetap tersebut mungkin perlu direvaluasi setiap tiga atau lima tahun sekali.

Jika jumlah tercatat tanah meningkat akibat revaluasi, kenaikan yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan diakui pada penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas pada bagian surplus revaluasi. Akan tetapi, kenaikan tersebut diakui dalam laba rugi hingga sebesar jumlah penurunan nilai aset yang sama akibat revaluasi yang pernah diakui sebelumnya dalam laba rugi.

Jika jumlah tercatat tanah menurun akibat revaluasi, penurunan yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan diakui dalam laba rugi. Akan tetapi, penurunan nilai tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain sepanjang tidak melebihi saldo surplus revaluasi untuk aset tersebut. Penurunan nilai yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain tersebut mengurangi jumlah akumulasi dalam ekuitas pada bagian surplus revaluasi.

Surplus revaluasi aset tetap yang termasuk dalam ekuitas dapat dialihkan langsung ke saldo laba ketika aset tersebut dihentikan pengakuan. Hal ini meliputi pengalihan sekaligus surplus revaluasi ketika penghentian atau pelepasan aset tersebut. Akan tetapi, sebagian surplus revaluasi tersebut dapat dialihkan sejalan dengan penggunaan aset oleh entitas. Dalam kasus tersebut, surplus revaluasi yang dialihkan ke saldo laba adalah sebesar perbedaan antara jumlah penyusutan berdasarkan nilai revaluasian aset dan jumlah penyusutan berdasarkan biaya perolehan awalnya. Pengalihan surplus revaluasi ke saldo laba tidak dilakukan melalui laba rugi.

m. Property and Equipment

Property and equipment, except for land, are stated at cost, less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

After recognition as an asset, an item of land recorded at a revalued amount, being its fair value at the date of the revaluation. Revaluations shall be made with sufficient regularity to ensure that the carrying amount does not differ materially from that which would be determined using fair value at reporting period. The frequency of revaluations depends upon the changes in fair values of the items of Property and equipment being revalued. When the fair value of a revalued asset differs materially from its carrying amount, a further revaluation is required. Some items of Property and equipment experience significant and volatile changes in fair value, thus necessitating annual revaluation. Such frequent revaluations are unnecessary for items of Property and equipment with only insignificant changes in fair value. Instead, it may be necessary to revalue the item only every three or five years.

If land's carrying amount is increased as a result of a revaluation, the increase of such land and buildings is recognized in the other comprehensive income and accumulated in equity under the heading of revaluation surplus. However, the increase shall be recognized in profit or loss to the extent that it reverses a revaluation decrease of the same asset previously recognized in profit or loss.

If a land's carrying amount is decreased as a result of a revaluation, the decrease of such land and buildings is recognized in profit or loss. However, the decrease shall be recognized in other comprehensive income to the extent of any credit balance existing in the revaluation surplus in respect of that asset. The decrease recognized in other comprehensive income reduces the amount accumulated in equity under the heading of revaluation surplus.

The revaluation surplus included in equity in respect of an item of Property and equipment may be transferred directly to retained earnings when the asset is derecognized. This may involve transferring the whole of the surplus when the asset is retired or disposed of. However, some of the surplus may be transferred as the asset is used by an entity. In such a case, the amount of the surplus transferred would be the difference between depreciation based on the revalued carrying amount of the asset and depreciation based on the asset's original cost. Transfers from revaluation surplus to retained earnings are not made through profit and loss.

Penyusutan, kecuali tanah tidak disusutkan, diakui dengan menggunakan metode garis lurus untuk gedung dan metode saldo menurun untuk perlengkapan kantor, perabotan dan perlengkapan setelah memperhitungkan nilai residu berdasarkan taksiran masa asset tetap sebagai berikut:

	<u>Tahun/ Years</u>
Bangunan	50
Peralatan dan perabotan	4
Perlengkapan kantor	4

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direview setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah mengganti atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Aset tetap yang dihentikan pengakuan atau yang dijual nilai tercatatnya dikeluarkan dari kelompok aset tetap. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laba rugi.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

n. Investasi pada Ventura Bersama

Ventura bersama adalah pengaturan bersama di mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto dari pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan tentang aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 58, Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui di laporan posisi keuangan sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Perusahaan atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Perusahaan atas kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama melebihi kepentingan Perusahaan pada

Depreciation, except for land is not depreciated, is recognized so as to write-off the cost of assets less residual values using the straight-line method for building and double declining method for office equipment, furniture and fixtures based on the estimated useful lives of the assets as follows:

Building
Fixture and equipment
Office equipment

The estimated useful lives, residual values and depreciation method are reviewed at each year end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

The cost of maintenance and repairs is charged to profit or loss as incurred. Other costs incurred subsequently to add to, replace part of, or service an item of Property and equipment, are recognized as asset if, and only if it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity and the cost of the item can be measured reliably.

When assets are retired or otherwise disposed of, their carrying values are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in profit or loss.

Construction in progress is stated at cost and transferred to the respective Property and equipment account when completed and ready for use.

n. Investments in Joint Ventures

A joint venture is a joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangements have rights to the net assets of the joint arrangement. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

The results of operations and assets and liabilities of associates or joint ventures are incorporated in these financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case, it is accounted for in accordance with PSAK 58, Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations. Under the equity method, an investment in an associate or a joint venture is initially recognized in the statement of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Company's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate or joint venture. When the Company's share of losses of an associate or a joint venture exceeds the Company's interest in that associate or joint venture (which

entitas asosiasi atau ventura bersama (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Perusahaan dalam entitas asosiasi atau ventura bersama), Perusahaan menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Perusahaan mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

Persyaratan dalam PSAK 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilainya sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama. Jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk goodwill) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 48, Penurunan Nilai Aset, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai diakui langsung pada nilai tercatat investasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Perusahaan menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal saat investasinya berhenti menjadi investasi pada ventura bersama atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Perusahaan mempertahankan kepemilikan dalam entitas yang sebelumnya merupakan investasi ventura bersama dan sisa investasi tersebut merupakan aset keuangan, Perusahaan mengukur setiap sisa investasi pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 55. Perusahaan mengakui keuntungan dan kerugian atas pelepasan investasi ventura bersama dalam laba rugi dengan turut memperhitungkan nilai wajar dari investasi yang tersisa. Selanjutnya, Perusahaan mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan ventura bersama tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika ventura bersama telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan ventura bersama direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

Ketika Perusahaan melakukan transaksi dengan ventura bersama, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan ventura bersama diakui dalam laporan keuangan Perusahaan hanya sepanjang kepemilikan dalam ventura bersama yang tidak terkait dengan Perusahaan.

includes any long-term interests that, in substance, form part of the Company's net investment in the associate or joint venture) the Company discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Company has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.

The requirements of PSAK 55, Financial Instruments: Recognition and Measurement, are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Company's investment in an associate or joint venture. When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK 48, Impairment of Assets, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Any impairment loss recognized forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK 48 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

The Company discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be a joint venture, or when the investment is classified as held for sale. When the Company retains an interest in the former joint venture and the retained interest is a financial asset, the Company measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with PSAK 55. The difference between the carrying amount of the joint venture at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part interest in joint venture is included in the determination of the gain or loss on disposal of the joint venture. In addition, the Company accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that joint venture on the same basis as would be required if that joint venture had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that joint venture would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Company reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.

When the Company transacts with a joint venture, profits and losses resulting from the transactions with the joint venture are recognized in the Company's financial statements only to the extent of its interest in the joint venture that are not related to the Company.

o. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (bangunan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya. Pengakuan awal properti investasi berdasarkan biaya perolehan. Setelah pengakuan awal, Perusahaan mengukur properti investasi sebesar nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi dicatat pada laporan laba rugi.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

p. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasi, yaitu aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, ditambahkan pada biaya perolehan aset tersebut, sampai dengan saat selesainya aset secara substansial untuk digunakan atau dijual.

Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman yang secara spesifik belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasi dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

q. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individual, Perusahaan mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas atas aset.

o. Investments Properties

Investment properties are properties (building) held to earn rentals or for capital appreciation or both. Initial recognition of investment property based on acquisition cost. After initial recognition, the Company measure The investment property at fair value. Gain or loss arising from changes on fair value of investment property recorded in statement of profit or loss.

Investment property includes properties in the process of development and will be used as investment property after completion. Accumulated acquisition and development costs (including borrowing costs incurred) are amortized when completed and ready for use.

An investment property is derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

p. Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

q. Impairment of Non-Financial Assets

At the end of each reporting period, the Company reviews the carrying amount of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). When it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Company estimates the recoverable amount of the cash generating unit to which the asset belongs.

Estimasi jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakainya, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3e.

r. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Selisih antara harga pengalihan yang timbul dari pengalihan aset, utang, saham atau bentuk instrumen kepemilikan lainnya dengan nilai buku transaksi dalam rangka restrukturisasi antara entitas sepengendali diakui sebagai "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali". Akun ini disajikan sebagai bagian dari tambahan modal disetor dan tidak diakui ke laba rugi.

s. Provisi

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

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

Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomi untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

Estimated recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

If the recoverable amount of the non-financial asset (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

Accounting policy for impairment of financial assets is discussed in Note 3e.

r. Business Combination of Entities Under Common Control

The difference between the transfer price and book value of assets, liabilities, shares or other forms of ownership instruments in a restructuring transaction between entities under common control is recorded as "Business Combination of Entities Under Common Control". This account are presented as part of additional paid-in capital and its not recycled to profit or loss.

s. Provisions

Provisions are recognized when the Company has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Company will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows.

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan utama Perusahaan terdiri dari :

- Pendapatan dari penjualan aset real estat

Pendapatan dari penjualan aset real estat merupakan pendapatan dari penjualan bangunan komersil berupa apartemen, perkantoran, dan bangunan komersil lainnya, yang pembangunannya dilaksanakan lebih dari satu tahun. Metode yang digunakan untuk pengakuan pendapatan adalah metode persentase penyelesaian, yang apabila syarat berikut terpenuhi:

- i. proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai terpenuhi;
- ii. jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- iii. jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Metode yang digunakan untuk menentukan persentase penyelesaian adalah berdasarkan biaya aktual yang telah dikeluarkan dibandingkan dengan estimasi jumlah biaya yang harus dikeluarkan untuk pengembangan proyek real estat tersebut.

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

Unsur-unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat antara lain meliputi biaya pra-perolehan tanah, biaya perolehan tanah dan biaya lain-lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat. Biaya yang tidak berhubungan dengan suatu proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai laba rugi pada saat terjadinya.

- Pendapatan dari hotel

Pendapatan hotel diakui pada saat barang atau jasa diberikan kepada tamu.

t. Revenue and Expense Recognition

Revenue stream the Company consist of :

- Revenues from sale of real estate assets

Revenues from sales of real estate assets are revenues from sales of comercial building consisting of apartments, office building, and another comercial buildings, which are constructed more than one year. Method uses to recognized revenues are using the percentage of completion method, if all the following criterias are met:

- i. the construction process has surpassed the initial phase, which is, the foundation of the building has been completed;
- ii. total payments of the buyer equal or exceed 20% of the agreed sales price and no refund could be made by the buyer; and
- iii. total revenues and costs can be reasonably estimated.

The method used to determine the percentage of completion is the proportion of actual costs incurred to the estimated total development cost of the real estate project.

If any of the above criteria are not met, the transactions are accounted for using the deposit method and all payments received from the customers are recorded as advances from customer.

This element of costs, which are capitalized to real estate development projects, include the preacquisition cost of land, cost of land acquisition and other costs attributable to the development activity of real estate. Costs, which are not related to real estate project, such as general and administrative expenses, are recognized as profit or loss as incurred.

- Revenues from hotel

Hotel revenue is recognized when the goods are delivered or services are rendered to the guests.

• Pendapatan dari sewa ruangan kantor

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun pendapatan yang diterima dimuka dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

• Pendapatan bunga

Pendapatan bunga diakru berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok terhutang dan tingkat bunga yang berlaku.

• Beban

Biaya yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian diakui sesuai dengan tingkat persentase penyelesaian dari unit bangunan pada setiap akhir periode.

Beban, kecuali yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian, diakui sesuai dengan masa manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (*accrual basis*).

u. Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan merupakan jumlah pajak yang terhutang dan pajak tangguhan.

Pajak kini terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena pos pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

• Revenues from rental office building

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized on a straight-line basis over the lease term.

Rental income received in advance are recorded as "Unearned Revenue" and recognized as income regularly over the rental periods.

• Interest income

Interest income is accrued on time basis, by reference to the principal outstanding and at the applicable interest rate.

• Expenses

Expenses in relation with revenues which are recognized using the percentage of completion method are recognized in accordance with the percentage of completion on each unit every end of period.

Expenses, except for those in relation with revenues which are recognized using the percentage of completion method, are recognized when incurred and over the periods of benefit (accrual basis).

u. Income Tax

Income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the statement of profit or loss and other comprehensive income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable or deductible.

Current tax expense is determined based on the taxable income for the year computed using prevailing tax rates.

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat asset dan liabilitas dalam laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (selain dari kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

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

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba rugi periode berjalan, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui, di luar laba rugi (baik dalam penghasilan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba rugi atau yang timbul dari akuntansi awal kombinasi bisnis. Dalam hal kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas entitas kena pajak yang sama atau entitas kena pajak yang berbeda yang memiliki intensi untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Deferred tax is recognized on temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit. Deferred tax liabilities are generally recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are generally recognized for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which those deductible temporary differences can be utilized. Such deferred tax assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arises from the initial recognition (other than in a business combination) of assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period in which the liability is settled or the asset realized, based on the tax rates (and tax laws) that have been enacted, or substantively enacted, by the end of the reporting period.

The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the tax consequences that would follow from the manner in which the Company expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of their assets and liabilities.

The carrying amount of deferred tax asset is reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.

Current and deferred tax are recognized as an expense or income in profit or loss, except when they relate to items that are recognized outside of profit or loss (whether in other comprehensive income or directly in equity), in which case the tax is also recognized outside of profit or loss, or where they arise from the initial accounting for a business combination. In the case of a business combination, the tax effect is included in the accounting for the business combination.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or different taxable entities when there is an intention to settle its current tax assets and current tax liabilities on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, yang dijelaskan dalam Catatan 3, direksi diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode dimana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode tersebut, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi periode saat ini dan masa depan.

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Tidak terdapat pertimbangan kritis, selain dari estimasi yang telah diatur, dimana direksi telah membuat suatu proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan dan memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan.

Sumber Estimasi Ketidakpastian

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber estimasi ketidakpastian utama lainnya pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan dibawah ini:

a. Pengakuan Pendapatan dan Beban Pokok Penjualan

Perusahaan mengakui pendapatan dan beban pokok penjualan dari proyek yang masih dalam progres pembangunan berdasarkan metode persentase penyelesaian. Tahap penyelesaian diukur berdasarkan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 3t. Asumsi yang penting diperlukan adalah dalam menentukan tahap penyelesaian (persentase penyelesaian) dan jumlah estimasi pendapatan dan jumlah biaya pembangunan. Dalam membuat asumsi, Perusahaan mengevaluasinya berdasarkan pengalaman di waktu yang lampau dan bantuan dari spesialis. Pendapatan dari proyek diungkapkan dalam Catatan 22 dan beban dari proyek diungkapkan dalam Catatan 23.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

In the application of the Company accounting policies, which are described in Note 3, the directors are required to make judgments, estimates and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant. Actual results may differ from these estimates.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

Critical Judgments in Applying Accounting Policies

There is no the critical judgments, apart from those involving estimations, that the directors have made in the process of applying the Company accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements.

Key Sources of Estimation Uncertainty

The key assumptions concerning future and other key sources of estimation uncertainty at the end of the reporting period that may have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below:

a. Revenues and Cost of Sales Recognition

The Company recognize revenues and cost of sales from the project in development stage based on percentage of completion method. Stage of completion is measured based on the accounting policies described in Note 3t. Important assumption is required in determining the stage of completion (percentage of completion) and the amount of estimated income and total development cost. In making assumptions, the Company evaluate them based on past experience and with the assistance of specialists. Revenue from the project are disclosed in Note 22 and expense from the project are disclosed in Note 23.

b. Rugi Penurunan Nilai Pinjaman yang diberikan dan Piutang

Perusahaan menilai penurunan nilai pinjaman yang diberikan dan piutang pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laporan laba rugi, manajemen membuat penilaian, apakah terdapat bukti objektif bahwa kerugian telah terjadi. Manajemen juga membuat penilaian atas metodologi dan asumsi untuk memperkirakan jumlah dan waktu arus kas masa depan yang direview secara berkala untuk mengurangi perbedaan antara estimasi kerugian dan kerugian aktualnya. Nilai tercatat pinjaman yang diberikan dan piutang dalam laporan keuangan disajikan dikurangi penurunan nilai. Nilai tercatat pinjaman yang diberikan dan piutang diungkapkan pada Catatan 5, 6 dan 7.

c. Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap dan Properti Investasi

Masa manfaat setiap aset tetap dan properti investasi Perusahaan ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direview secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat aset tetap dan properti investasi dapat mempengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

Nilai tercatat aset tetap diungkapkan dalam Catatan 12.

d. Penilaian Instrumen Keuangan

Seperti dijelaskan dalam Catatan 30, Perusahaan menggunakan teknik penilaian yang meliputi input yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi untuk mengestimasi nilai wajar dari beberapa jenis instrumen keuangan.

Direksi berpendapat bahwa teknik penilaian yang dipilih dan asumsi yang digunakan adalah tepat dalam menentukan nilai wajar dari instrumen keuangan.

b. Impairment Loss on Loans and Receivables

The Company assesses its loans and receivables for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in the profit or loss, management makes judgment as to whether there is an objective evidence that loss event has occurred. Management also makes judgment as to the methodology and assumptions for estimating the amount and timing of future cash flows which are reviewed regularly to reduce any difference between loss estimate and actual loss. The carrying amounts of the loans and receivables in the financial statements are presented net of impairment. The carrying amount of loans and receivable is disclosed in Notes 5, 6 and 7.

c. Estimated Useful Lives of Property and Equipment and Investment Properties

The useful life of each item of the Company's property, plant and equipment, and investment properties are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

A change in the estimated useful life of any item of property, plant and equipment and investment properties would affect the recorded depreciation expense and decrease in the carrying values of these assets.

The carrying amounts of Property and equipment are disclosed in Note 12.

d. Valuation of Financial Instruments

As described in Note 30, the Company uses valuation techniques that include inputs that are not based on observable market data to estimate the fair value of certain types of financial instruments.

The directors believe that the chosen valuation techniques and assumptions used are appropriate in determining the fair value of financial instruments.

5. KAS DAN SETARA KAS

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Desember/ December 31, 2017 Rp	31 Desember/ December 31, 2016 Rp	
Kas	<u>168.669.796</u>	<u>85.441.539</u>	Cash on hand
Bank			Cash in banks
Pihak berelasi (Catatan 28)			Related parties (Note 28)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	43.233.333.551	28.027.291.086	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	4.516.176.708	38.653.793.964	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	<u>1.636.202.754</u>	-	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Pihak ketiga			Third parties
PT Bank Central Asia Tbk	29.115.908.324	1.047.499.875	PT Bank Central Asia Tbk
PT Maybank Indonesia Tbk	3.244.850.950	-	PT Maybank Indonesia Tbk
PT Bank OCBC NISP	2.016.814.243	-	PT Bank OCBC NISP
PT Bank Mega Tbk	914.843.337	736.287.212	PT Bank Mega Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	<u>848.377.064</u>	<u>1.865.070.398</u>	PT Bank Bukopin Tbk
Jumlah Bank	<u>85.526.506.931</u>	<u>70.329.942.535</u>	Total Cash in Banks
Deposito Berjangka			Time Deposits
Pihak berelasi (Catatan 28)			Related party (Note 28)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	<u>100.000.000.000</u>	<u>4.000.000.000</u>	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Pihak ketiga			Third party
PT Bank Mega Tbk	100.000.000.000	-	PT Bank Mega Tbk
PT Maybank Indonesia Tbk	5.000.000.000	-	PT Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	<u>-</u>	<u>250.000.000.000</u>	PT Bank Bukopin Tbk
Jumlah Deposito Berjangka	<u>205.000.000.000</u>	<u>254.000.000.000</u>	Total Time Deposits
Jumlah	<u>290.695.176.727</u>	<u>324.415.384.074</u>	Total
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	<u>(485.322.261)</u>	<u>(193.900.468)</u>	Fund for replacement of hotel's furniture and fixtures
Jumlah - bersih	<u>290.209.854.466</u>	<u>324.221.483.606</u>	Total - net
Deposito Berjangka Tingkat Suku Bunga	6,00% - 7,00%	5,50% - 8,75%	Time Deposits Interest Rates
Perusahaan mempunyai dana cadangan dan provisi biaya (Catatan 17) untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 1% pada tahun pertama, 2% pada tahun kedua, dan 3% mulai tahun ketiga dan tahun-tahun berikutnya dari total pendapatan operasional.			The Company has fund and provision expenses (Note 17) for replacement of hotel's furniture and fixtures is set at 1% in the first year, 2% in the second year, and 3% from third year onwards from total operating income.
Dana secara khusus disisihkan sebagai cadangan dan disimpan dalam rekening bank.			The funds are specifically set aside as a reserve and deposit in bank.

6. PIUTANG USAHA

	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	
	Rp	Rp	
Pihak berelasi (Catatan 28)			Related parties (Note 28)
PT Waskita Karya (Persero) Tbk (WSKT)	313.224.222	169.640.001	PT Waskita Karya (Persero) Tbk (WSKT)
PT Waskita Beton Precast Tbk (WSBP)	139.829.509	628.748.509	PT Waskita Beton Precast Tbk (WSBP)
PT Waskita Toll Road (WTR)	23.905.000	1.036.000	PT Waskita Toll Road (WTR)
Jumlah	<u>476.958.731</u>	<u>799.424.510</u>	Total
Pihak ketiga			Third parties
Pelanggan dari Apartment The Reiz Condo	104.128.156.437	1.694.052.924	Customers from Apartment The Reiz Condo
Pelanggan dari Hotel Dafam Teraskita Jakarta	2.331.236.265	6.536.244.096	Customer from Hotel Dafam Teraskita Jakarta
Jumlah	<u>106.459.392.702</u>	<u>8.230.297.020</u>	Total
Jumlah piutang usaha	<u>106.936.351.433</u>	<u>9.029.721.530</u>	Total trade accounts receivable

Piutang usaha Perusahaan merupakan piutang atas pendapatan sewa Hotel Dafam Teraskita Jakarta dan piutang atas penjualan unit apartemen The Reiz Condo di Medan.

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa seluruh piutang dapat tertagih, sehingga tidak perlu membentuk penyisihan penurunan nilai piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016.

7. PIUTANG LAIN-LAIN

	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	
	Rp	Rp	
Pihak berelasi (Catatan 28)			Related parties (Note 28)
KSO WKR - Darmo Permai	4.537.347.858	3.274.997.578	KSO WKR - Darmo Permai
KSO WKR - Graha Jasa Ekatama	638.741.789	-	KSO WKR - Graha Jasa Ekatama
KSO Waskita Triniti	65.375.200	81.995.708.804	KSO Waskita Triniti
KSO WKR - Dalawa	11.100.000	-	KSO WKR - Dalawa
Jumlah	<u>5.252.564.847</u>	<u>85.270.706.382</u>	Total
Pihak ketiga			Third parties
PT Dafam Hotel Management	4.648.357.570	2.006.187.397	PT Dafam Hotel Management
Lain-lain (dibawah Rp 500 juta)	<u>4.110.908.637</u>	<u>1.645.101.302</u>	Others (below Rp 500 million)
Jumlah	<u>8.759.266.207</u>	<u>3.651.288.699</u>	Total
Jumlah piutang lain-lain	<u>14.011.831.054</u>	<u>88.921.995.081</u>	Total other accounts receivable

Pada tanggal 19 Desember 2016, Perusahaan membuat perjanjian pinjaman Kerja Sama Operasi (KSO)No. 04/Perjanjian/ WKR-KSO/XII/2016 dengan Waskita Triniti. Pinjaman ini untuk pembayaran kontraktor dan kegiatan operasional proyek dengan nilai maksimum fasilitas pinjaman sebesar Rp 80.000.000.000. Tingkat bunga per tahun adalah sebesar 13,5% dan jatuh tempo pada bulan Juni 2017. Piutang ini dijamin dengan piutang usaha milik KSO Waskita Triniti. Piutang ini telah dilunasi seluruhnya pada tanggal 30 Juni 2017.

On December 19, 2016, the Company entered into loan facility agreement joint operation ("KSO") No. 04/Perjanjian/WKR-KSO/XII/2016 with of Waskita Triniti. This loan facility is for payment to contractor and project operational activity with maximum facility loan amounting to Rp 80,000,000,000. The interest rate per annum is 13.5% and will be due on June 2017. This is secured by KSO Waskita Triniti's trade receivable. This receivable was fully paid on June 30, 2017.

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA LAINNYA

	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	
	Rp	Rp	
Uang muka persiapan proyek	6.096.787.232	4.340.624.274	Advance for project preparation
Biaya dibayar dimuka lainnya	<u>1.657.031.211</u>	<u>5.981.907.111</u>	Other prepaid expenses
Jumlah	<u>7.753.818.443</u>	<u>10.322.531.385</u>	Total

9. PAJAK DIBAYAR DIMUKA

	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	
	Rp	Rp	
Pajak pertambahan nilai	91.423.838.656	77.805.937.174	Value added tax
Pasal 4 (2)	<u>163.548.997</u>	<u>1.230.000</u>	Tax Art 4(2)
Jumlah	<u>91.587.387.653</u>	<u>77.807.167.174</u>	Total

10. INVESTASI PADA VENTURA BERSAMA

Rincian investasi pada ventura bersama pihak berelasi sebagai berikut:

Ventura bersama/ Joint ventures	Proyek/ Projects	Percentase kepemilikan/ Owned percentage	1 Januari/ January 1, 2017	Setoran (penarikan)/ Placement (withdrawal)	Laba (rugi)/ Profit (loss)	31 Desember/ December 31,	
						2017	2017
KSO WKR - Asiana Senopati	Virro Senopati	51.00%	339.093.966.772	8.558.234.567	(7.874.887)	347.644.326.452	
KSO WKR - Darmo Permai	88 Avenue	51.00%	268.524.595.312	10.862.118.750	26.168.869.434	305.555.583.496	
KSO WKR - Sirius	Yukata Suites	50.80%	75.453.561.150	-	29.390.315.730	104.843.876.880	
KSO WKR - Dalawa	Zallaka - Batu Tumpeng	51.00%	64.560.226.728	-	(298.916)	64.559.927.812	
KSO WKR - RNI	RNI Office Park	59.00%	41.047.669.506	32.060.590.273	36.951.786.570	110.060.046.349	
KSO WKR - GJE	Apartemen	60.00%	-	138.358.069.000	(72.018.796)	138.286.050.204	
Jumlah/Total			<u>788.680.019.468</u>	<u>189.839.012.590</u>	<u>92.430.779.135</u>	<u>1.070.949.811.193</u>	

Ventura bersama/ Joint ventures	Proyek/ Projects	Percentase kepemilikan/ Owned percentage	1 Januari/ January 1, 2016	Setoran (penarikan)/ Placement (withdrawal)	Laba (rugi)/ Profit (loss)	31 Desember/ December 31,	
						2016	2016
KSO WKR - Asiana Senopati	Virro Senopati	51.00%	339.087.499.694	-	6.467.078	339.093.966.772	
KSO WKR - Darmo Permai	88 Avenue	51.00%	270.004.971.776	(8.114.261.166)	6.633.884.702	268.524.595.312	
KSO WKR - Sirius	Yukata Suites	50.80%	49.038.363.543	17.762.400.000	8.652.797.607	75.453.561.150	
KSO WKR - Dalawa	Zallaka - Batu Tumpeng	51.00%	64.594.229.621	-	(34.002.893)	64.560.226.728	
KSO WKR - RNI	RNI Office Park	59.00%	-	41.047.669.506	-	41.047.669.506	
Jumlah/Total			<u>722.725.064.634</u>	<u>50.695.808.340</u>	<u>15.259.146.494</u>	<u>788.680.019.468</u>	

Seluruh investasi pada ventura bersama dicatat dengan menggunakan metode ekuitas dalam laporan keuangan ini.

All of the above investment in joint ventures are accounted for using the equity method in these financial statements.

11. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

11. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES

	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	
	Rp	Rp	
Bangunan dalam penyelesaian:			Building under construction:
The Reiz Condo Medan	486.575.011.197	377.915.332.504	The Reiz Condo Medan
Vasaka Denpasar Bali	365.024.894.747	-	Vasaka Denpasar Bali
Nines BSD	219.866.577.579	186.848.139.110	Nines BSD
Unit Brooklyn	24.421.009.940	24.421.009.940	Unit Brooklyn
Apartemen Pejaten	-	127.473.069.000	Pejaten Apartments
Jumlah	<u>1.095.887.493.463</u>	<u>716.657.550.554</u>	Total
	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	
	Rp	Rp	
Saldo awal	716.657.550.554	178.723.335.289	Beginning balance
Penambahan	545.019.946.343	548.137.686.686	Additional
Pembebaan ke beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 23)	<u>(165.790.003.434)</u>	<u>(10.203.471.421)</u>	Charged to cost of sales and direct cost (Note 23)
Saldo akhir	<u>1.095.887.493.463</u>	<u>716.657.550.554</u>	Ending balance

Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada aset real estat adalah sebesar Rp 26.051.261.526 pada 31 Desember 2017 dan nihil pada 31 Desember 2016. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman rata-rata adalah 9,50% pada tahun 2017 dan nihil pada tahun 2016.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset real estat pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset real estat.

Borrowing costs capitalized to real estate assets amounted to Rp 26,051,261,526 at December 31, 2017 and nil at December 31, 2016. Borrowing costs capitalization rates were 9.50% in 2017 and nil in 2016.

Based on the review of real estate assets at the end of the period, management believes that there is no decline in the value of real estate assets.

12. ASET TETAP

12. PROPERTY AND EQUIPMENT

	1 Januari/ January 1, 2017	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2017	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Biaya perolehan:						Cost:
Tanah	94.241.000.000	490.575.128	-	-	94.731.575.128	Land
Bangunan	125.565.084.384	-	-	-	125.565.084.384	Building
Peralatan dan perabotan	843.990.773	1.534.905.455	-	-	2.378.896.228	Fixture and equipment
Perlengkapan kantor	1.079.783.335	610.813.941	-	-	1.690.597.276	Office equipment
Jumlah	<u>221.729.858.492</u>	<u>2.636.294.524</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>224.366.153.016</u>	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan	2.073.865.352	2.521.113.190	-	-	4.594.978.542	Building
Peralatan dan perabotan	139.362.294	839.793.157	-	-	979.155.451	Fixture and equipment
Perlengkapan kantor	382.087.459	482.888.247	-	-	864.975.706	Office equipment
Jumlah	<u>2.595.315.105</u>	<u>3.843.794.594</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.439.109.699</u>	Total
Jumlah Tercatat	<u>219.134.543.387</u>				<u>217.927.043.317</u>	Net Carrying Amount

PT WASKITA KARYA REALTY
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 31 DESEMBER 2017
 DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
 PADA TANGGAL TERSEBUT – Lanjutan

PT WASKITA KARYA REALTY
 NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
 DECEMBER 31, 2017
 AND FOR THE YEAR ENDED – Continued

	1 Januari/ January 1, 2016	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 December/ December 31, 2016	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	At cost:
Biaya perolehan:						
Tanah	-			-	94.241.000.000	Land
Bangunan	-	13.246.615.464	-	112.318.468.920	125.565.084.384	Building
Peralatan dan perabotan	-	843.990.773	-	-	843.990.773	Fixture and equipment
Perlengkapan kantor	434.471.009	645.312.326	-	-	1.079.783.335	Office equipment
Jumlah	434.471.009	14.735.918.563	-	206.559.468.920	221.729.858.492	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan	-	2.073.865.352	-	-	2.073.865.352	Building
Peralatan dan perabotan	-	139.362.294	-	-	139.362.294	Fixture and equipment
Perlengkapan kantor	133.324.947	248.762.512	-	-	382.087.459	Office equipment
Jumlah	133.324.947	2.461.990.158	-	-	2.595.315.105	Total
Jumlah Tercatat	<u>301.146.062</u>				<u>219.134.543.387</u>	Net Carrying Amount

Beban penyusutan dialokasi seluruhnya pada beban umum dan administrasi (Catatan 24).

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, seluruh aset tetap yang tergabung dalam bangunan Hotel Dafam Teraskita telah diasuransikan kepada PT Asuransi Intra Asia atas segala risiko properti, gempa bumi dan segala kerusakan material dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 160.000.000.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut telah cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

All of depreciation expense was allocated to the general and administrative expense (Note 24)

As of December 31, 2017 and 2016, all property and equipment included in Hotel Dafam Teraskita were insured with PT. Asuransi Intra Asia against all risks of property, earthquake, and all material damages with the value of coverage amounting to Rp 160,000,000,000. Management believes that the insurance has enough to cover possible losses on the insured assets.

13. PROPERTI INVESTASI

	1 Januari/ January 1, 2017	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2017	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Net carrying amount: Building and facilities
Jumlah tercatat:						
Bangunan dan prasarana	<u>53.410.531.080</u>	<u>13.135.721.794</u>	-	-	<u>66.546.252.874</u>	
	1 Januari/ January 1, 2016	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2016	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Net carrying amount: Land Building and facilities
Jumlah tercatat:						
Tanah	-	94.241.000.000	-	94.241.000.000	-	
Bangunan dan prasarana	-	165.729.000.000	-	112.318.468.920	53.410.531.080	
Jumlah	-	259.970.000.000	-	206.559.468.920	53.410.531.080	Jumlah

Perusahaan menerima properti investasi dari WSKT, seperti yang dijelaskan pada Catatan 21. Pada tanggal 1 Juni 2016, Perusahaan memutuskan untuk mereklasifikasi properti investasi berupa tanah dan bangunan ke akun aset tetap masing-masing sebesar Rp 94.241.000.000 dan Rp 112.318.468.920 (Catatan 12).

Properti investasi yang tergabung dalam hotel Dafam Teraskita telah diasuransikan kepada PT Asuransi Intra Asia atas segala risiko properti, gempa bumi dan segala kerusakan material sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 12.

Properti investasi milik Perusahaan merupakan Hotel Dafam Teraskita yang berlokasi di Jakarta. Pada tanggal 31 Desember 2016, nilai wajar properti investasi Perusahaan adalah Rp 53.410.531.080 berdasarkan laporan penilaian dari KJPP Desmar & Rekan, penilai independen. Penilaian dilakukan berdasarkan Pendekatan Data Pasar. Tidak ada perbedaan yang signifikan antara nilai tercatat dan nilai wajar dalam laporan keuangan 2017 dan 2016.

The Company received investment properties from WSKT, as disclosed in Note 21. On June 1, 2016, the Company decided to reclassify investment properties such as land and building into property and equipment amounting to Rp 94,241,000,000 and Rp 112,318,468,920, respectively (Note 12).

Investment properties included in Hotel Dafam Teraskita were insured with PT. Asuransi Intra Asia against all risks of property, earthquake, and all material damages as disclosed in Note 12.

The Company's investment property is Hotel Dafam Teraskita located in Jakarta. As of December 31, 2016, the fair value of the Company's investment properties amounted to Rp 53,410,531,080, derived from the valuation report of KJPP Desmar & Rekan, independent valuers. The valuation was based on Market Data Approach. There is no significant difference between the carrying amounts and fair values in the financial statements in 2017 and 2016

14. UTANG USAHA

	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	
	Rp	Rp	
Pihak berelasi			Related parties
WSKT (Catatan 28)	175.866.719.468	115.023.819.353	WSKT (Note 28)
KSO WKR-RNI	67.000.000.000	-	KSO WKR-RNI
KSO Waskita Triniti	17.653.708.502	16.653.061.818	KSO Waskita Triniti
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 28)	916.563.355	-	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 28)
Jumlah	<u>261.436.991.325</u>	<u>131.676.881.171</u>	Total
Pihak ketiga			Third parties
Hotel Dafam Teraskita	1.389.357.463	1.049.782.199	Hotel Dafam Teraskita
PT Daya Mitra Sarana	1.730.029.804	1.126.661.020	PT Daya Mitra Sarana
PT Deli Multi Indah Properti	-	779.918.304	PT Deli Multi Indah Properti
PT Star Indonesia	-	660.960.000	PT Star Indonesia
Lain-lain (dibawah Rp 500 juta)	27.994.072.092	8.001.585.762	Others (below Rp 500 million)
Jumlah	<u>31.113.459.359</u>	<u>11.618.907.285</u>	Total
Jumlah utang usaha	<u>292.550.450.684</u>	<u>143.295.788.456</u>	Total trade accounts payable

Utang usaha dari WSKT merupakan utang usaha atas jasa pembangunan konstruksi proyek the Reiz Condo di Medan dan proyek Nines di BSD - Serpong.

Pada tanggal 20 Nopember 2017, KSO RNI – Waskita membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan WSKT No. 04 terkait dengan penjualan ruang perkantoran milik KSO RNI Waskita dengan nilai jual Rp 563.310.000.000 sebelum PPN. Pembayaran atas penjualan ini dilakukan secara bertahap sampai dengan penyelesaian pembangunan pada Triwulan IV tahun 2018.

14. TRADE ACCOUNTS PAYABLE

	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	
	Rp	Rp	
Pihak berelasi			Related parties
WSKT (Note 28)	175.866.719.468	115.023.819.353	WSKT (Note 28)
KSO WKR-RNI	67.000.000.000	-	KSO WKR-RNI
KSO Waskita Triniti	17.653.708.502	16.653.061.818	KSO Waskita Triniti
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 28)	916.563.355	-	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 28)
Jumlah	<u>261.436.991.325</u>	<u>131.676.881.171</u>	Total
Pihak ketiga			Third parties
Hotel Dafam Teraskita	1.389.357.463	1.049.782.199	Hotel Dafam Teraskita
PT Daya Mitra Sarana	1.730.029.804	1.126.661.020	PT Daya Mitra Sarana
PT Deli Multi Indah Properti	-	779.918.304	PT Deli Multi Indah Properti
PT Star Indonesia	-	660.960.000	PT Star Indonesia
Lain-lain (dibawah Rp 500 juta)	27.994.072.092	8.001.585.762	Others (below Rp 500 million)
Jumlah	<u>31.113.459.359</u>	<u>11.618.907.285</u>	Total
Jumlah utang usaha	<u>292.550.450.684</u>	<u>143.295.788.456</u>	Total trade accounts payable

Trade account payable come from WSKT represent of construction services of project the Reiz Condo in Medan and project Nines in BSD – Serpong.

On November 20, 2017, KSO RNI - Waskita entered into purchase agreement with WSKT No. 04 related to sale of the office space owned by KSO RNI Waskita amounting to Rp 563,310,000,000 before VAT. The payment made by installment basis until the completion of development in the fourth quarter in 2018.

15. UTANG LAIN-LAIN

	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	
	Rp	Rp	
Pihak berelasi (Catatan 28)			Related party (Note 28)
WSKT	<u>23.438.571.526</u>	-	WSKT
Pihak ketiga			Third parties
Jamsostek	1.036.980.541	384.673.402	Jamsostek
Dana pensiun	168.930.274	59.029.267	Pension program
Lain-lain (dibawah Rp 50 juta)	4.955.508.431	8.037.946.679	Others (below Rp 50 million)
Jumlah	<u>6.161.419.246</u>	<u>8.481.649.348</u>	Jumlah
Jumlah utang lain-lain	<u>29.599.990.772</u>	<u>8.481.649.348</u>	Total other accounts payable

16. UTANG PADA PEMEGANG SAHAM

Pada tanggal 29 Maret 2017, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. L.15/P/WK/2017 dengan WSKT terkait dengan pemberian fasilitas pinjaman sebesar Rp 589.000.000.000. Saldo pokok terutang dan biaya bunga masih harus dibayar dari fasilitas ini pada 31 Desember 2017 adalah masing-masing sebesar Rp 362.530.000.000 dan Rp 23.438.571.526 (Catatan 15). Jangka waktu penarikan fasilitas pinjaman adalah 12 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,5% per tahun yang dapat berubah sewaktu-waktu sesuai ketentuan WSKT.

16. LOAN TO SHAREHOLDER

On March 29, 2017, the Company entered contract agreement No. L.15/P/WK/2017 with WSKT related to loan facility amounting to Rp 589,000,000,000. The outstanding principal balance and accrued interest expense of loan facilities as of December 31, 2017 amounted to Rp 362,530,000,000 and Rp 23,438,571,526 (Note 15), respectively. The loan drawdown period is 12 months after the contract with interest rate of 9.5% per annum, which may be changed at anytime in accordance with the WSKT provision.

17. CADANGAN UNTUK PENGGANTIAN PERABOTAN DAN PERLENGKAPAN HOTEL

	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	
	Rp	Rp	
Saldo awal tahun	193.900.468	-	Balance at beginning of year
Cadangan untuk penggantian Perabotan dan perlengkapan hotel tahun berjalan	720.481.699	612.323.500	Provision for replacement of Hotel's furniture and fixtures during the year
Pembelian	<u>(429.059.906)</u>	<u>(418.423.032)</u>	Purchases
Saldo akhir tahun	<u>485.322.261</u>	<u>193.900.468</u>	Balance at end of year

18. UTANG PAJAK

	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	
	Rp	Rp	
Pajak penghasilan badan (Catatan 27)			Corporate income tax (Note 27)
2017	-	-	2017
2016	-	3.257.606.441	2016
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 21	359.760.248	288.321.673	Article 21
Pasal 23	345.413.597	256.452.331	Article 23
Pajak penghasilan final			Final income tax
Jasa konstruksi	3.880.122.899	1.354.508.726	Construction in progress
Pengalihan hak atas tanah dan bangunan	<u>90.544.159</u>	<u>54.469.949</u>	On transfer of land and building right
Jumlah	<u>4.675.840.903</u>	<u>5.211.359.120</u>	Total

19. UANG MUKA DARI PELANGGAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	
	Rp	Rp	
Uang muka dari pelanggan	14.595.676.093	1.764.091.031	Advance from customers
Pendapatan diterima dimuka	<u>7.340.798.638</u>	<u>6.995.629.420</u>	Unearned revenues
Jumlah	<u>21.936.474.731</u>	<u>8.759.720.451</u>	Total

Pendapatan diterima dimuka dari penjualan merupakan selisih lebih antara uang yang diterima dengan pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek.

19. ADVANCE FROM CUSTOMERS AND UNEARNED REVENUES

	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	
	Rp	Rp	
Uang muka dari pelanggan	14.595.676.093	1.764.091.031	Advance from customers
Pendapatan diterima dimuka	<u>7.340.798.638</u>	<u>6.995.629.420</u>	Unearned revenues
Jumlah	<u>21.936.474.731</u>	<u>8.759.720.451</u>	Total

Unearned revenues represent excess cash received over the revenue recognized based on the projects' percentage of completion.

20. UTANG BANK

Pada tanggal 25 April 2017, Perusahaan membuat perjanjian pinjaman No. 003/P.WKR/2017 dengan Waskita Darmo Permai sebagai Kerja Sama Operasi (KSO). Pinjaman ini untuk pembayaran kontraktor dan kegiatan operasional proyek dengan nilai maksimum fasilitas pinjaman sebesar Rp 300.000.000.000. Tingkat bunga per tahun adalah sebesar 9,5% dan jatuh tempo pada bulan April 2022. Fasilitas pinjaman ini didanai oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.

20. BANK LOAN

On April 25, 2017, the Company entered into loan facility agreement No. 003/P.WKR/2017 with Waskita Darmo Permai as joint operation ("KSO"). This facility for payment to contractor and project operational costs with maximum facility loan amounting to Rp 300,000,000,000. The interest rate per annum is 9.5% and will be due on April 2022. This facility funded by PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.

Pada tanggal 20 Oktober 2017, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 8 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 300.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk pembiayaan konstruksi *hardcost* pembangunan SOHO dan apartemen 88 Avenue, proyek KSO Waskita – Darmo, di Surabaya. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini pada 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 120.000.000.000 dengan jangka waktu penarikan fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,5% per tahun.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan yang ada diatasnya milik KSO Waskita - Darmo. Fasilitas ini mensyaratkan Perseroan untuk memelihara rasio keuangan tertentu. Pada tanggal 31 Desember 2017, Perseroan telah memenuhi rasio keuangan yang dipersyaratkan oleh bank.

On October 20, 2017, the Company entered contract agreement No. 8 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounting to Rp 300,000,000,000. This loan facility will be used specifically for the construction of hardcost development of SOHO and apartment 88, avenue, owned by KSO Waskita – Darmo, in Surabaya. The outstanding principal balance of loan facilities as of December 31, 2017 amounted to Rp 120,000,000,000 with term of withdrawal 60 months after signing contract with interest rate of 9.5% per annum.

The above credit facilities are secured by land and building owned by KSO Waskita – Darmo. These facilities require the Company to maintain financial ratio. As of December 31, 2017, the Company is in compliance with financial covenants required by bank.

21. MODAL SAHAM, TAMBAHAN MODAL DISETOR DAN SALDO LABA DITENTUKAN PENGGUNAANNYA

a. Modal Saham

21. CAPITAL STOCK, ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL AND APPROPRIATED RETAINED EARNINGS

a. Capital Stock

31 Desember 2017 dan 2016/
December 31, 2017 and 2016

Nama Pemegang Saham <i>Name of Stockholders</i>	Jumlah Saham/ Number of Shares	Percentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal Diseutor/Total Paid-up Capital
		%	Rp
WSKT	2.057.361	99,9999%	2.057.361.000.000
Koperasi Waskita	1	0,0001%	1.000.000
Jumlah/Total	2.057.362	100,0000%	2.057.362.000.000

Berdasarkan Akta Notaris No. 19 tanggal 26 Februari 2016 dari Yusdin Fahim, S.H., notaris di Jakarta, Pemegang Saham setuju untuk meningkatkan modal dasar Perusahaan dari 1.500.000 saham menjadi 3.000.000 saham dengan nominal masing-masing sebesar Rp 1.000.000 dan menyetujui peningkatan modal saham dari Rp 1.129.578.000.000 menjadi sebesar Rp 1.607.212.000.000 dari WSKT melalui pengalihan kepemilikan properti investasi dan aset real estat masing-masing sebesar Rp 262.270.000.000 dan Rp 215.364.000.000 (Catatan 13).

Berdasarkan Akta Notaris No. 32 tanggal 23 Nopember 2016 dari Yusdin Fahim, S.H., notaris di Jakarta, Pemegang Saham menyetujui peningkatan modal saham Rp 1.607.212.000.000 menjadi sebesar Rp 2.057.362.000.000 dari WSKT.

Based on Notarial Deed No. 19 dated February 26, 2016 of Yusdin Fahim, S.H., public notary in Jakarta, the Shareholders agreed to increase the Company's authorized capital from 1,500,000 shares to 3,000,000 shares with par value per share of Rp 1,000,000 and agreed to increase in share capital stocks from Rp 1,129,578,000,000 to Rp 1,607,212,000,000 from WSKT through transfer of ownership of investment properties and real estate assets amounted to Rp 262,270,000,000 and Rp 215,364,000,000, respectively (Note 13).

Based on Notarial Deed No. 32 dated November 23, 2016 of Yusdin Fahim, S.H., public notary in Jakarta, the Shareholders agreed to increase of capital stocks Rp 1,607,212,000,000 to Rp 2,057,362,000,000 from WSKT.

b. Tambahan Modal Disetor

	31 Desember 2017 dan 2016/ December 31, 2017 and 2016			Total
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	Selisih/ Difference	
	Rp	Rp	Rp	
Aset tidak berwujud	202.610.738.834	210.725.000.000	(8.114.261.166)	Intangible assets
Tanah dan bangunan				Land and buildings
Hotel Dalam Teraskita Jakarta	259.970.000.000	262.270.000.000	(2.300.000.000)	Hotel Dalam Teraskita Jakarta
The Reiz Condo Medan	213.142.574.831	215.364.000.000	(2.221.425.169)	The Reiz Condo Medan
Jumlah	675.723.313.665	688.359.000.000	(12.635.686.335)	Total

c. Saldo Laba Ditentukan Penggunaannya

Berdasarkan Akta No. 4 tanggal 7 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Ariani Lakhsmijati Rachim, S.H., di Jakarta, para Pemegang Saham menyetujui dan memutuskan dari laba bersih tahun 2016 dicatat sebagai cadangan umum untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2017 sebesar Rp 8.880.565.505.

Berdasarkan Akta No. 37 tanggal 16 April 2016 yang dibuat dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn di Jakarta, para Pemegang Saham menyetujui dan memutuskan 20% dari laba bersih tahun 2015 dicatat sebagai cadangan umum untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2016 sebesar Rp 7.555.673.444.

b. Additional Paid-in Capital

c. Appropriated Retained Earnings

Based on Deed No. 4 dated March 7, 2017 of Ariani Lakhsmijati Rachim, S.H., Notary in Jakarta, the Shareholders approved an appropriation that from the net income for year 2016, recorded as general reserve for period year ended December 31, 2017 amounting to Rp 8,880,565,505.

Based on Deed No. 37 dated April 16, 2016 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Shareholders approved a 20% appropriation from net income for year 2015, recorded as general reserve for year ended December 31, 2016 amounting to Rp 7,555,673,444.

22. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

22. SALES AND REVENUES

	2017	2016	
	Rp	Rp	
Penjualan Apartemen	204.668.869.956	27.868.009.014	Apartment Sales
Pendapatan Hotel (Catatan 28)	36.357.046.882	11.286.791.142	Hotel Revenue (Note 28)
Sewa	8.415.096.670	6.211.290.330	Rent
Jumlah	249.441.013.508	45.366.090.486	Total

23. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

23. COST OF SALES AND DIRECT COST

	2017	2016	
	Rp	Rp	
Beban pokok penjualan apartemen (Catatan 11)	165.790.003.434	10.203.471.421	Cost of apartment sales (Note 11)
Beban langsung hotel	23.886.649.818	17.803.262.811	Hotel direct cost
Beban langsung sewa	100.320.000	1.018.641.400	Rent direct cost
Jumlah	189.776.973.252	29.025.375.632	Total

24. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

24. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2017	2016	
	Rp	Rp	
Gaji dan tunjangan	14.931.488.823	13.758.526.780	Salary and allowances
Beban penyusutan (Catatan 12)	3.843.794.594	2.461.990.158	Depreciation expense (Note 12)
<i>Outsourcing</i>	3.482.326.014	283.337.473	Outsourcing
Kesejahteraan	1.574.031.070	23.652.366	Welfare
Beban kendaraan	1.297.208.122	752.509.985	Vehicle expenses
Perlengkapan kantor	886.462.849	170.729.563	Office equipment
Perjalanan Dinas	661.665.391	26.839.523	Transportation
Lain - lain (dibawah Rp 50 juta)	3.658.409.634	2.157.509.299	Others (below Rp 50 million)
Jumlah	<u>30.335.386.497</u>	<u>19.635.095.147</u>	Total

25. PENDAPATAN LAIN-LAIN

25. OTHER INCOME

	2017	2016	
	Rp	Rp	
Bunga deposito berjangka	10.957.133.122	8.321.510.303	Interest on time deposit
Jasa giro	2.181.413.536	1.831.345.309	Interest
Peminjaman Mitra KSO	625.260.908	4.508.177.083	Loan from joint venture
Pelepasan ke ventura bersama	-	16.662.400.000	Gain on disposal to joint venture
Lain-lain	<u>4.899.397.556</u>	<u>10.257.124.280</u>	Others
Jumlah	<u>18.663.205.122</u>	<u>41.580.556.975</u>	Total

26. BEBAN LAIN-LAIN

26. OTHER EXPENSES

	2017	2016	
	Rp	Rp	
Beban pajak	3.863.344.135	1.166.395.188	Tax expenses
Beban administrasi bank	720.472.107	460.749.236	Bank administration
Lain-lain	<u>7.470.993.753</u>	<u>3.477.234.043</u>	Others
Jumlah	<u>12.054.809.995</u>	<u>5.104.378.467</u>	Total

27. PAJAK PENGHASILAN

27. INCOME TAX

Beban pajak Perusahaan adalah sebagai berikut:

Tax expenses of the Company consist of the following:

	2017	2016	
	Rp	Rp	
Pajak kini	-	3.257.606.441	Current tax
Pajak tangguhan	<u>945.417.446</u>	<u>780.510.744</u>	Deferred tax
Jumlah	<u>945.417.446</u>	<u>4.038.117.185</u>	Total

Pajak Kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak berdasarkan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan penghasilan kena pajak Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2017	2016	
	Rp	Rp	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	128.367.828.022	48.440.944.708	Profit before tax per statements of profit or loss and other comprehensive income
Perbedaan temporer:			Temporary differences:
Perbedaan penyusutan fiskal dan komersial	(3.781.669.784)	(3.122.042.976)	Difference between commercial and fiscal depreciation
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:			Nondeductible expenses (nontaxable income):
Beban Pegawai	15.949.221.315	362.133.660	Employee Expenses
Beban Kesejahteraan Pegawai	1.233.196.049	321.747.773	Welfare Employee Expenses
Beban kendaraan	1.071.036.733	90.000.000	Vehicle expenses
Beban Representasi	328.971.030	81.291.982	Representation Expenses
Beban dari pendapatan final	165.890.323.434	11.222.112.821	Expense from final revenue
Beban Pajak	3.140.102.238	1.166.395.188	Tax Expenses
Pendapatan bunga	(13.138.544.995)	(9.150.817.612)	Interest income
Laba / rugi entitas ventura bersama	(92.430.779.136)	(15.259.146.493)	Gain / loss from joint venture
Pendapatan Final	(213.083.966.626)	(17.498.081.472)	Final Revenue
Lain-lain	5.028.172.300	(3.623.471.597)	Others
Jumlah	(126.012.267.659)	(32.287.835.750)	Total
Penghasilan kena pajak (rugi fiskal)	(1.426.109.421)	13.031.065.982	Taxable income (fiscal loss)
Beban pajak kini 25%	-	3.257.606.441	Current tax expense at 25%
Kurang bayar pajak (Catatan 18)	-	3.257.606.441	Underpayment of corporate income tax (Note 18)

Pajak Tangguhan

Rincian dari liabilitas pajak tangguhan Perusahaan adalah sebagai berikut:

	(Dikreditkan) Dibebankan ke laporan laba rugi/ (Credited) charged to profit or loss for the year	31 Desember/ December 31, 2016	(Dikreditkan) Dibebankan ke laporan laba rugi/ (Credited) charged to profit or loss for the year	31 Desember/ December 31, 2017	
1 Januari/ January 1, 2016	Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas pajak tangguhan: Perbedaan antara nilai buku bersih aset tetap komersial dan fiskal	-	(780.510.744)	(780.510.744)	(945.417.446)	(1.725.928.190)

Deferred tax liabilities:
Difference between commercial and fiscal net carrying amount of property and equipment

Current Tax

A reconciliation between profit before tax per statements of profit or loss and other comprehensive income and taxable income is as follows:

	2017	2016	
	Rp	Rp	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	128.367.828.022	48.440.944.708	Profit before tax per statements of profit or loss and other comprehensive income
Perbedaan temporer:			Temporary differences:
Perbedaan penyusutan fiskal dan komersial	(3.781.669.784)	(3.122.042.976)	Difference between commercial and fiscal depreciation
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:			Nondeductible expenses (nontaxable income):
Beban Pegawai	15.949.221.315	362.133.660	Employee Expenses
Beban Kesejahteraan Pegawai	1.233.196.049	321.747.773	Welfare Employee Expenses
Beban kendaraan	1.071.036.733	90.000.000	Vehicle expenses
Beban Representasi	328.971.030	81.291.982	Representation Expenses
Beban dari pendapatan final	165.890.323.434	11.222.112.821	Expense from final revenue
Beban Pajak	3.140.102.238	1.166.395.188	Tax Expenses
Pendapatan bunga	(13.138.544.995)	(9.150.817.612)	Interest income
Laba / rugi entitas ventura bersama	(92.430.779.136)	(15.259.146.493)	Gain / loss from joint venture
Pendapatan Final	(213.083.966.626)	(17.498.081.472)	Final Revenue
Lain-lain	5.028.172.300	(3.623.471.597)	Others
Jumlah	(126.012.267.659)	(32.287.835.750)	Total
Penghasilan kena pajak (rugi fiskal)	(1.426.109.421)	13.031.065.982	Taxable income (fiscal loss)
Beban pajak kini 25%	-	3.257.606.441	Current tax expense at 25%
Kurang bayar pajak (Catatan 18)	-	3.257.606.441	Underpayment of corporate income tax (Note 18)

Deferred Tax

The details of the Company's deferred tax liabilities are as follows:

PT WASKITA KARYA REALTY
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2017
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT – Lanjutan

PT WASKITA KARYA REALTY
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017
AND FOR THE YEAR ENDED – Continued

Rekonsiliasi antara beban pajak dan hasil perkalian laba akuntansi sebelum pajak dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

A reconciliation between the total tax expense and the amounts computed by applying the effective tax rates to profit before tax is as follows:

	2017	2016	
	Rp	Rp	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	128.367.828.022	48.440.944.708	Profit before tax per statements of profit or loss and other comprehensive income
Pajak dihitung pada tarif pajak efektif	<u>32.091.957.006</u>	<u>12.110.236.177</u>	Income tax at effective tax rates
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:			Nondeductible expenses (nontaxable income):
Beban pegawai	3.987.305.329	90.533.415	Employee expenses
Beban kesejahteraan pegawai	308.299.012	80.436.943	Welfare employee expenses
Beban kendaraan	267.759.183	22.500.000	Vehicle expenses
Beban representasi	82.242.758	20.322.996	Representation expenses
Beban dari pendapatan final	41.472.580.859	2.805.528.205	Expense from final revenue
Beban pajak	785.025.560	291.598.797	Tax expenses
Pendapatan bunga	(3.284.636.249)	(2.287.704.403)	Interest income
Laba / rugi entitas ventura bersama	(23.107.694.784)	(3.814.786.623)	Gain / loss from joint venture
Pendapatan final	(53.270.991.657)	(4.374.520.368)	Final revenue
Lain-lain	1.257.043.075	-	Others
Efek dari pajak tangguhan yang tidak diakui	356.527.355	(906.027.954)	Tax effect of the unrecognized deferred tax
Beban Pajak	<u>945.417.446</u>	<u>4.038.117.185</u>	Tax Expense

28. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Pemerintah Indonesia adalah pihak pengendali utama Perusahaan.

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak berelasi meliputi:

28. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTION WITH RELATED PARTIES

The Government of Indonesia is the ultimate controlling party of the Company.

In the normal operation of business, the Company entered into certain transactions, with related parties:

Pihak berelasi/Related parties	Sifat hubungan/Nature of relationship	Jenis transaksi/Types of transactions	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016
<u>Laporan Posisi Keuangan/ Statement of Financial Position</u>				
WSKT	Entitas mayoritas induk/Parent entity	Pemegang saham mayoritas/Majority stockholder Piutang usaha/Trade accounts receivable Utang usaha/Trade accounts payable Utang lain-lain/Other accounts payable Utang pada pemegang saham/Loan to shareholder	2,057,361,000,000 313,224,222 175,866,719,468 23,438,571,526 362,530,000,000	2,057,361,000,000 169,640,001 115,023,819,353 - -
Koperasi Waskita	Entitas minoritas induk/Minority stockholder	Pemegang saham minoritas/Minority stockholder	1,000,000	1,000,000
WSBP	Dikendalikan oleh entitas induk yang sama/ Controlled by same parent entities	Piutang usaha/Trade accounts receivable	139,829,509	628,748,509
WTR	Dikendalikan oleh entitas induk yang sama/ Controlled by same parent entities	Piutang usaha/Trade accounts receivable	23,905,000	1,036,000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah/ Controlled by Government	Penempatan rekening giro/Placement of current account Deposito/Time deposit	43,233,333,551 100,000,000,000	28,027,291,086 4,000,000,000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah/ Controlled by Government	Penempatan rekening giro/Placement of current account Utang usaha/Trade accounts payable	4,516,176,708 916,563,355	38,653,793,964 -
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah/ Controlled by Government	Penempatan rekening giro/Placement of current account Utang bank/Bank loan	1,636,202,754 120,000,000,000	-
KSO WKR - Darmo Permai	Kerja sama operasi/Joint operation	Piutang lain-lain/Other accounts receivable	124,537,347,858	3,274,997,578
KSO WKR - Graha Jasa Ekatama	Kerja sama operasi/Joint operation	Piutang lain-lain/Other accounts receivable	638,741,789	-
KSO Waskita Triniti	Kerja sama operasi/Joint operation	Piutang lain-lain/Other accounts receivable Utang usaha/Trade accounts payable	65,375,200 17,653,708,502	81,995,708,804 16,653,061,818
KSO WKR - Dalawa	Kerja sama operasi/Joint operation	Piutang lain-lain/Other accounts receivable	11,100,000	-
KSO WKR - RNI	Kerja sama operasi/Joint operation	Utang usaha/Trade accounts payable	67,000,000,000	-

PT WASKITA KARYA REALTY
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 31 DESEMBER 2017
 DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
 PADA TANGGAL TERSEBUT – Lanjutan

PT WASKITA KARYA REALTY
 NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
 DECEMBER 31, 2017
 AND FOR THE YEAR ENDED – Continued

Pihak berelasi/Related parties	Sifat hubungan/Nature of relationship	Jenis transaksi/Types of transactions	2017	2016
<u>Laporan Laba Rugi dan Pendapatan Komprehensif Lain/ Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</u>				
WSKT	Entitas majoritas induk/ Parent entity	Pendapatan usaha/Revenues	509.717.856	901.541.679
WSBP	Dikendalikan oleh entitas induk yang sama/ Controlled by same parent entities	Pendapatan usaha/Revenues	333.654.697	1.008.772.066
WTR	Dikendalikan oleh entitas induk yang sama/ Controlled by same parent entities	Pendapatan usaha/Revenues	51.372.833	17.263.636
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah/ Controlled by Government	Pendapatan sewa/Rent income	638.400.000	585.200.000

29. IKATAN PERJANJIAN PENTING

Perjanjian dengan WSKT

Pada tanggal 8 September 2016, Perusahaan menandatangani perjanjian No. 01/SPPP/KONTRAKTOR/WKR/IX/2016 dengan WSKT terkait dengan jasa konstruksi atas pembangunan proyek The Reiz Condo yang berlokasi di Medan dengan total nilai perjanjian sebesar Rp 489.915.000.000. Masa pelaksanaan pekerjaan atas kontrak adalah 938 hari sejak tanggal kontrak perjanjian dengan masa pemeliharaan 365 hari kerja sejak serah terima pekerjaan selesai.

Perjanjian dengan KSO Waskita Triniti

Pada tanggal 15 Nopember 2016, Perusahaan menandatangani perjanjian perikatan No. 001/KB/WKR-KSO/XI/2016 dengan KSO Waskita Triniti terkait pembelian lima unit ruang kantor unit Brooklyn milik KSO Waskita Triniti dengan nilai perikatan sebesar Rp 20.816.327.272. Jatuh tempo pinjaman ini sampai dengan 28 Desember 2019 yang pembayarannya dilakukan secara bertahap.

Perjanjian dengan PT Dafam Hotel Management

Pada tanggal 24 Maret 2016, Perusahaan menandatangani perjanjian No. 2 dengan PT Dafam Hotel Management ("Operator"). Berdasarkan perjanjian tersebut, PT Dafam Hotel Management bertanggungjawab sebagai operator atas Hotel Dafam Teraskita milik Perusahaan.

Sebagai kompensasinya, Perusahaan membayar imbalan teknis, *base fee*, *incentive fee* dan imbalan pemasaran kepada operator.

Jangka waktu perjanjian adalah 10 (sepuluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian dan dapat diperpanjang jika disetujui oleh kedua belah pihak paling lambat 90 hari kerja sebelum tanggal berakhirnya.

29. SIGNIFICANT COMMITMENTS AND AGREEMENTS

Agreement with WSKT

On September 8, 2016, the Company entered into agreement No. 01/SPPP/KONTRAKTOR/WKR/IX/2016 with WSKT related to construction service for the development The Reiz Condo in Medan with total contract amount of Rp 489,915,000,000. The period of contract is 938 days from the date of contract with maintenance period of 365 working days from completion date.

Agreement with KSO Waskita Triniti

On November 15, 2016, the Company entered into agreement No. 001/KB/WKR-KSO/XI/2016 with KSO Waskita Triniti related to the acquisition of five units' office space unit Brooklyn from KSO Waskita Triniti amounting to Rp 20,816,327,272. The maturity date of debt is on December 28, 2019 with installment payment method.

Agreement with PT Dafam Hotel Management

On March 24, 2016, the Company entered into agreement No. 2 with PT Dafam Hotel Management (the "Operator"). Based on agreement, PT Dafam Hotel Management responsible as operator Hotel Dafam Teraskita owned by the Company.

As compensation, the Company pays technical fee, base fee, incentive fee and marketing fees to operator.

The period of the agreement is 10 (ten) years since the signing date of this agreement and could be renewed if agreed upon by both parties at least 90 working days before the expiration date.

Berdasarkan perjanjian tersebut, para pihak menyetujui bahwa Dafam Hotel Management sebagai operator berhak menerima:

1. *Technical Assistant Fee* sebesar Rp 600.000.000 yang dibayarkan pada tanggal 26 Mei 2015.
2. *Base fee* sebesar 2% pada tahun pertama dan 2,5% di tahun-tahun berikutnya dari Total Pendapatan Operasional.
3. *Incentive Fee* berdasarkan tinggi rendahnya *Gross Operating Profit* (GOP).
 - a. 0% dari GOP apabila GOP kurang dari 35% dari Pendapatan Hotel Total
 - b. 5% dari GOP apabila GOP lebih dari 35% dan kurang dari atau sama dengan 45% dari Pendapatan Hotel Total
 - c. 7% dari GOP apabila GOP lebih dari 45% dari Pendapatan Hotel Total
4. *Sales and Marketing Fee* adalah 1% dari pendapatan kotor kamar per bulan.

Perjanjian pengaturan bersama - PT Asiana Senopati

Pada tanggal 25 Juni 2015, Perusahaan menandatangi kontrak perjanjian KSO No. 40 dengan PT Asiana Senopati dalam rangka pengembangan tanah seluas 5.453m² yang terletak di Jalan Senopati Dalam RT 02/RW 03, kelurahan Senayan, kecamatan Kebayoran Baru. Perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikannya telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli, pihak ketiga, Instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban.

Komposisi penyertaan saham terdiri dari Perusahaan sebesar 51% dan PT Asiana Senopati sebesar 49%, dengan modal awal sebesar Rp 603.345.343.137.

Perjanjian pengaturan bersama - PT Perintis Triniti Properti

Pada tanggal 26 Mei 2015, Perusahaan menandatangi kontrak perjanjian KSO No. 166 dengan PT Perintis Triniti Properti dan PT Perintis Trusmi Properti dalam rangka pengembangan tanah seluas 5.000m² yang terletak di Jalan Sutera Boulevard, Alam Sutera, Tangerang. Perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikannya telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli, pihak ketiga, Instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban.

Based on the agreement, both of parties agreed that Dafam Hotel Management as operator entitled to receive:

1. Technical Assistant Fee amounting to Rp 600,000,000 which has been paid on May 26, 2015.
2. Base fee of 2% for first year and 2.5% for following years from of Total Operating Revenue.
3. Incentive Fee based on high and low of Gross Operating Profit ("GOP").
 - a. 0% of GOP if GOP less than 35% of Total Revenue Hotel
 - b. 5% of GOP if GOP more than 35% and less than or equivalent with 45% of Total Revenue Hotel
 - c. 7% of GOP if GOP more than 45% of Total Revenue Hotel
4. Sales and Marketing Fee are 1% of Gross Revenue Room per month.

Joint arrangement agreement - PT Asiana Senopati

On June 25, 2015 the Company entered into joint venture agreement No. 40 with PT Asiana Senopati in order to develop 5,453m² land areas at Jalan Senopati Dalam RT 02/RW 03, Senayan, Kebayoran Baru. The agreement terminates when the execution of the joint venture's project work has been complete demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and joint venture, as well as all rights and obligations between the joint venture and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the joint venture has been fulfilled without arising any obligation.

The composition of shareholders consists of the Company at 51% and PT Asiana Senopati at 49%, with an initial capital of Rp 603,345,343,137.

Joint arrangement agreement - PT Perintis Triniti Properti

As of May 26, 2015 the Company entered into joint venture agreement No. 166 with PT Perintis Triniti Properti dan PT Perintis Trusmi Properti in order to develop 5,000m² land areas at Jalan Sutera Boulevard, Alam Sutera, Tangerang. The agreement terminates when the execution of the joint venture's project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and joint venture, as well as all rights and obligations between the joint venture and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the joint venture has been fulfilled without arising any obligation.

Komposisi penyertaan saham terdiri dari Perusahaan sebesar 40,8%, PT Perintis Triniti Properti sebesar 39,2%, dan PT Perintis Trusmi Properti sebesar 20% dengan modal awal sebesar Rp 125.000.000.000.

Pada tanggal 30 Oktober 2015, terdapat pembaharuan perjanjian KSO Waskita Triniti II. Disepakati bahwa posisi PT Waskita Triniti Properti digantikan oleh PT Sirius Terang Cemerlang. Seluruh hak dan kewajiban PT Waskita Triniti Properti dialihkan kepada PT Sirius Terang Cemerlang.

Berdasarkan Akta No.9 tanggal 3 Oktober 2016, terdapat perubahan perjanjian KSO Waskita Triniti II yang berisi komposisi penyertaan saham yang baru, yaitu Perusahaan sebesar 50,8% atau senilai Rp 69.646.800.000 dan PT Sirius Terang Cemerlang sebesar 49,2% atau senilai Rp 67.453.200.000

Perjanjian pengaturan bersama - PT Darmo Permai

Pada tanggal 21 Mei 2014, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 6 dengan PT Darmo Permai dalam rangka pengembangan tanah seluas 34.089m² yang terletak di Segi 8 Darmo Jalan Raya Darmo Permai III, Surabaya Barat. Perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikannya telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli, pihak ketiga, Instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban.

Komposisi penyertaan saham terdiri dari Perusahaan sebesar 51%, PT Darmo Permai sebesar 49% dengan modal awal sebesar Rp 426.112.500.000.

Perjanjian pengaturan bersama - PT Dalawa Paralia Lepang

Pada tanggal 5 Mei 2015, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 2 dengan PT Dalawa Paralia Lepang dalam rangka pengembangan tanah seluas 29.020m² yang terletak di Kelurahan Gelgel, Kabupaten Klungkung, Bali. Perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikannya telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli, pihak ketiga, Instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban.

Komposisi penyertaan saham di dalam KSO Waskita Dalawa terdiri dari Perusahaan sebesar 51%, PT Dalawa Paralia Lepang sebesar 49% dengan modal awal sebesar Rp 116.080.000.000.

The composition of shareholders consists of the Company at 40.8%, PT Perintis Properti Triniti at 39.2%, and PT Perintis Trusmi Properti at 20% with an initial capital of Rp 125,000,000,000.

In October 30, 2015, there is a renewal of the KSO Waskita Triniti II agreement. It was agreed that the position PT Waskita Triniti Properti replaced by PT Sirius Terang Cemerlang. All rights and obligations of PT Waskita Triniti Properti had been transferred to PT Sirius Terang Cemerlang.

Based on the Deed No.9 dated October 3, 2016, there is a change of the KSO Waskita Triniti II agreement which contains the composition of investments in new shares, namely the Company of 50.8% or equivalent Rp 69,646,800,000 and PT Sirius Terang Cemerlang by 49.2% or equivalent Rp 67,453,200,000.

Joint arrangement agreement - PT Darmo Permai

As of May 21, 2014, the Company entered into joint venture agreement No. 6 with PT Darmo Permai in order to develop 34,089m² land areas at Segi 8 Darmo Jalan Raya Darmo Permai III, Surabaya Barat. The agreement terminates when the execution of the joint venture's project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and joint venture, as well as all rights and obligations between the joint venture and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the joint venture has been fulfilled without arising any obligation.

The composition of shareholders consists of the Company at 51%, PT Darmo Permai at 49% with an initial capital of Rp 426,112,500.000.

Joint arrangement agreement - PT Dalawa Paralia Lepang

As of May 5, 2015, the Company entered into joint venture agreement No. 2 with PT Dalawa Paralia Lepang in order to develop 29,020m² land areas at Kelurahan Gelgel, Kabupaten Klungkung, Bali. The agreement terminates when the execution of the joint venture's project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and joint venture, as well as all rights and obligations between the joint venture and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the joint venture has been fulfilled without arising any obligation.

The composition of the shareholder in the Waskita Dalawa joint venture consists of the Company at 51%, PT Dalawa Paralia Lepang at 49% with an initial capital of Rp 116,080,000,000.

Perjanjian pengaturan bersama - PT Graha Jasa Ekatama (GJE)

Pada tanggal 6 Juni 2016, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 17 dengan GJE dalam rangka pengembangan tanah seluas 11.090 m² di Pejaten Barat, Jakarta Selatan. Perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikannya telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli, pihak ketiga, Instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban.

Komposisi penyertaan saham di dalam KSO Waskita Ekatama terdiri dari Perusahaan sebesar 60%, GJE sebesar 40% dengan modal awal sebesar Rp 331.000.000.000.

Perjanjian pengaturan bersama - PT Rajawali Nusantara Indonesia (RNI)

Pada tanggal 10 Oktober 2016, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 2079 dengan RNI dalam rangka pengembangan tanah seluas 7.025m² di Jalan MT. Haryono Kav 12-13, Jakarta Timur. Jangka waktu operasi berlaku selama 48 bulan dan perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikannya telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli, pihak ketiga, Instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban.

Komposisi penyertaan modal di dalam KSO RNI – Waskita terdiri dari RNI berupa tanah seluas 7.052m², dan Perusahaan berupa modal kerja sebesar Rp 361.912.928.457.

Pada akhir periode perjanjian KSO, RNI akan menerima bagi hasil atau *profit sharing* senilai Rp 367.544.705.882.

Perjanjian Dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero)

Pada tanggal 30 Nopember 2017, Perusahaan menandatangani perjanjian Kerja Sama Usaha (KSU) dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) No. 007/P.WKR/2017 terkait dengan *Transit Development Orientation Project* di Bogor. Kedua belah pihak secara bersama-sama sepakat untuk melakukan kerjasama terkait dengan pemanfaatan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di kawasan stasiun Bogor. Perjanjian ini berakhir pada Nopember 2070.

Perjanjian KSO RNI – WSKT

Pada tanggal 20 Nopember 2017, KSO RNI – Waskita membuat perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan WSKT No. 04 tentang penjualan ruang perkantoran pada proyek KSO RNI Waskita dengan nilai jual Rp 563.310.000.000 sebelum PPN. Pembayaran atas penjualan ini dilakukan secara bertahap sampai dengan penyelesaian pembangunan pada Triwulan IV tahun 2018.

Joint arrangement agreement - PT Graha Jasa Ekatama (GJE)

As of June 6, 2016, the Company entered into joint venture agreement No. 17 with GJE in order to develop 11,090 m² at Pejaten Barat, Jakarta Selatan. The agreement terminates when the execution of the joint venture's project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and joint venture, as well as all rights and obligations between the joint venture and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the joint venture has been fulfilled without arising any obligation.

The composition of the shareholder in the Waskita Ekatama joint venture consists of the Company at 60%, GJE at 40% with initial capital of Rp 331,000,000,000.

Joint arrangement agreement - PT Rajawali Nusantara Indonesia (RNI)

As of October 10, 2016, the Company entered into joint venture agreement No. 2079 with RNI in order to develop 7,025m² at Jalan MT. Haryono Kav 12-13, Jakarta Timur. The operating periods is valid for 48 months and the agreement terminates when the execution of the joint venture's project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and joint venture, as well as all rights and obligations between the joint venture and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the joint venture has been fulfilled without arising any obligation.

The composition of the capital investment in the KSO RNI - Waskita consists of RNI with land areas of 7,052m² and the Company with initial capital of Rp 361,912,928,457.

At the end of joint venture agreement, RNI will receive profit sharing amounting to Rp 367,544,705,882.

Agreement with PT Kereta Api Indonesia (Persero)

On November 30, 2017, the Company entered into agreement with PT Kereta Api Indonesia (Persero) No. 007/P.WKR/2017 related to *Transit Development Orientation Project* in Bogor. Both of parties agreed develop the utilization of land owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in Bogor station area. This agreement will be due on November 2070.

Agreement KSO RNI - WSKT

On November 20, 2017, KSO RNI - Waskita entered into agreement with WSKT No. 04 on sale of office space owned by KSO RNI Waskita project amounting to Rp 563,310,000,000 before VAT. The payment made by installment basis until the completion of development in the fourth quarter in 2018.

Perjanjian dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Pada tanggal 20 Oktober 2017, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 8 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 300.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk pembiayaan konstruksi *hardcost* pembangunan SOHO dan apartemen 88 Avenue, proyek KSO Waskita – Darmo, di Surabaya. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini pada 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 120.000.000.000 dengan jangka waktu penarikan fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,5% per tahun.

30. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

Dalam pengelolaan keuangan, Perusahaan telah melakukan analisa risiko terhadap persaingan dan ketidakpastian yang dapat berpengaruh pada aset keuangan dan liabilitas keuangan sebagai berikut:

a. Kategori dan kelas instrumen keuangan

	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ <i>Loans and receivables</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	
	Rp	Rp	
<u>31 Desember 2017</u>			<u>December 31, 2017</u>
Aset Keuangan Lancar			Current Financial Assets
Kas dan setara kas	290.041.184.670	-	Cash and cash equivalents
Dana Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel	485.322.261	-	Fund for Replacement of Hotel's Furniture and Fixtures
Piutang usaha			Trade accounts receivable
Pihak berelasi	476.958.731	-	Related parties
Pihak ketiga	106.459.392.702	-	Third parties
Piutang lain-lain dari			Other accounts receivable
Pihak berelasi	5.252.564.847	-	Related parties
pihak ketiga	8.759.266.207	-	Third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar			Non Current Financial Assets
Piutang lain-lain dari pihak berelasi	120.000.000.000	-	Other accounts receivable from a related party
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			Current Financial Liabilities
Utang usaha			Trade accounts payable
Pihak berelasi	-	261.436.991.325	Related party
Pihak ketiga	-	31.113.459.359	Third parties
Utang lain-lain			Other payables
Pihak berelasi	-	23.438.571.526	Related party
Pihak ketiga	-	6.161.419.246	Third parties
Utang pada Pemegang Saham	-	362.530.000.000	Loan to Shareholder
Biaya yang masih harus dibayar	-	2.026.735.800	Accrued expenses
Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel	-	485.322.261	Reserve for Replacement of Hotel's Furniture and Fixtures
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			Non-Current Financial Liabilities
Utang Bank	-	120.000.000.000	Bank loan
Jumlah	<u>531.474.689.418</u>	<u>807.192.499.517</u>	Total

Agreement with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

On October 20, 2017, the Company entered contract agreement No. 8 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounting to Rp 300,000,000,000. This loan facility will be used specifically for the construction of hardcost development of SOHO and apartment 88, avenue, owned by KSO Waskita – Darmo, in Surabaya. The outstanding principal balance of loan facilities as of December 31, 2017 amounted to Rp 120,000,000,000 with term of withdrawal 60 months after signing contract with interest rate of 9.5% per annum.

30. FINANCIAL INSTRUMENT, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

In financial management, the Company has conducted risk analysis on competitor and uncertainties that could affect the financial assets and financial liabilities as follows:

a. Categories and classes of financial instruments

	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ <i>Loans and receivables</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	
	Rp	Rp	
<u>31 Desember 2017</u>			<u>December 31, 2017</u>
Aset Keuangan Lancar			Current Financial Assets
Kas dan setara kas	290.041.184.670	-	Cash and cash equivalents
Dana Cadangan untuk Penggantian			Fund for Replacement of Hotel's
Perabotan dan Perlengkapan Hotel	485.322.261	-	Furniture and Fixtures
Trade accounts receivable			Trade accounts receivable
Related parties	476.958.731	-	Related parties
Third parties	106.459.392.702	-	Third parties
Other accounts receivable			Other accounts receivable
Related parties	5.252.564.847	-	Related parties
Third parties	8.759.266.207	-	Third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar			Non Current Financial Assets
Other accounts receivable			Other accounts receivable
from a related party	120.000.000.000	-	from a related party
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			Current Financial Liabilities
Trade accounts payable			Trade accounts payable
Related party	261.436.991.325	-	Related party
Third parties	31.113.459.359	-	Third parties
Other payables			Other payables
Related party	23.438.571.526	-	Related party
Third parties	6.161.419.246	-	Third parties
Loan to Shareholder	362.530.000.000	-	Loan to Shareholder
Accrued expenses	2.026.735.800	-	Accrued expenses
Reserve for Replacement of Hotel's			Reserve for Replacement of Hotel's
Furniture and Fixtures	485.322.261	-	Furniture and Fixtures
Bank loan			Bank loan
Jumlah	<u>531.474.689.418</u>	<u>807.192.499.517</u>	Total

	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ <i>Loans and receivables</i>	Liabilitas pada biaya perolehan/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	
	Rp	Rp	
31 Desember 2016			December 31, 2016
Aset Keuangan Lancar			Current Financial Assets
Kas dan setara kas	324.136.042.067	-	Current Financial Assets
Dana Cadangan untuk Penggantian			Fund for Replacement of Hotel's
Perabotan dan Perlengkapan Hotel	193.900.468	-	Furniture and Fixtures
Piutang usaha			Trade accounts receivable
Pihak berelasi	799.424.510	-	Related parties
Pihak ketiga	8.230.297.020	-	Third parties
Piutang lain-lain			Other accounts receivable
Pihak berelasi	85.270.706.382	-	Related parties
Pihak ketiga	3.651.288.699	-	Third parties
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			Current Financial Liabilities
Utang usaha			Trade accounts payable
Pihak berelasi	- 131.676.881.171	131.676.881.171	Related party
Pihak ketiga	- 11.618.907.285	11.618.907.285	Third parties
Utang lain-lain			Other payables
Pihak ketiga	- 8.481.649.348	8.481.649.348	Third parties
Biaya yang masih harus dibayar			Accrued expenses
Cadangan untuk Penggantian			Reserve for Replacement of Hotel's
Perabotan dan Perlengkapan Hotel	- 193.900.468	193.900.468	Furniture and Fixtures
Jumlah	<u>422.281.659.146</u>	<u>153.083.751.166</u>	Total

b. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

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

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

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

Dalam pengelolaan keuangan, Perusahaan melakukan analisa risiko terkait pengelolaan resiko seperti resiko tingkat suku bunga, risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko modal antara lain adalah sebagai berikut:

i. Manajemen risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat bunga arus kas adalah risiko dimana arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar.

b. Financial risk management objectives and policies

The Company's business includes risk-taking activities with specific objectives with professional management. The main function of the Company's risk management is to identify all key risks, measure these risks and manage risk positions. The Company regularly reviews policies and risk management system to adjust to changes in markets, products and best market practices.

The Company defines financial risk as the possibility of loss or lost profit, caused by factors both internal and external factors that potentially negative impact on achievement of Company goals.

The purpose of the Company in managing financial risks is to achieve an appropriate balance between risk and returns and minimize potential adverse effects of the Company's financial performance.

In financial management, the Company has conducted risk analysis related to risk management such as interest rate risk, credit risk, liquidity risk and capital risk, among others, as follows:

i. Interest rate risk management

Cash flow interest rate risk is the risk that future cash flows of a financial instrument fluctuate due to changes in market interest rates.

Eksposur yang ada saat ini terutama berasal dari utang lain-lain pihak berelasi yang digunakan untuk modal kerja. Kebijakan yang diambil oleh manajemen dalam mengantisipasi risiko suku bunga yaitu dengan mengevaluasi secara periodik perbandingan suku bunga tetap terhadap suku bunga mengambang sejalan dengan perubahan suku bunga yang relevan di pasar.

ii. Manajemen risiko kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Perusahaan

Risiko kredit Perusahaan terutama melekat pada rekening bank, piutang usaha dan piutang lain-lain. Perusahaan menempatkan saldo bank pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Piutang usaha dan piutang lain dilakukan dengan pihak ketiga terpercaya dan pihak berelasi. Eksposur Perusahaan dan *counterparties* dimonitor secara terus menerus dan nilai agregat transaksi terkait tersebar di antara *counterparties* yang telah disetujui.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian penurunan mencerminkan eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit.

iii. Manajemen risiko likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada Dewan Direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Perusahaan. Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan dan fasilitas bank.

Perusahaan memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelangsungan, dimana dana tersebut di simpan di kas dan setara kas dan dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel.

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non-derivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Perusahaan. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Perusahaan dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Perusahaan mungkin akan diminta untuk membayar.

Current exposure is mainly derived from other payables from related party used for working capital and investment. Policy taken by management in anticipation to interest rate risk is by evaluating periodically the ratio of fixed rate to a floating interest rate aligned with the changes in interest rates that are relevant within the market.

ii. Credit risk management

Credit risk refers to the risk that a counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Company.

The Company's credit risk is primarily attributable to its cash in banks, trade and other accounts receivables. The Company places its bank balances with credit worthy financial institutions. Trade and other accounts receivables are entered with respected and credit worthy third parties and related parties. The Company's exposures and its counterparties are continuously monitored and the aggregate value of transactions concluded is spread amongst approved counterparties.

The carrying amount of financial assets recorded in the financial statements, net of any allowance for impairment losses represents the Company's exposure to credit risk.

iii. Liquidity risk management

The ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors, who has established an appropriate liquidity risk management framework for the management of the Company's short, medium and long-term funding and liquidity management requirements. The Company manages liquidity risk by maintaining adequate reserves and banking facilities.

The Company maintains sufficient funds to finance its ongoing working capital requirements, whereas the funds are placed in cash and cash equivalents and fund for replacement of hotel's furniture and fixtures.

Liquidity and interest risk tables

The following tables detail the Company's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Company can be required to pay. The tables include both interest and principal cash flows. To the extent that interest flows are floating rate, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the reporting period. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Company may be required to pay.

PT WASKITA KARYA REALTY
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2017
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT – Lanjutan

PT WASKITA KARYA REALTY
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2017
AND FOR THE YEAR ENDED – Continued

Tingkat bunga efektif rata-rata terimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	3 bulan - 1 tahun/ 3 months to 1 year			Diatas 5 tahun/ 5+ years		Jumlah/ Total
		1-3 bulan/ 1-3 months	3 months to 1 year	1-5 tahun/ 1-5 years	5 tahun/ 5+ years		
%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
31 Desember 2017							
Tanpa bunga							
Kas	168.669.796	-	-	-	-	168.669.796	
Plutong usaha kepada							
Pihak berelasi	-	476.958.731	-	-	-	476.958.731	
Pihak ketiga	95.813.453.432	5.322.969.635	5.322.969.635	-	-	106.459.392.702	
Plutong lain-lain							
Pihak berelasi	3.151.538.908	1.050.512.969	787.884.727	262.628.242	-	5.252.564.847	
Pihak ketiga	5.255.559.724	1.751.853.241	1.313.889.931	437.963.310	-	8.759.266.207	
Uang Muka dan							
Biaya dibayar dimuka	-	-	7.753.818.443	-	-	7.753.818.443	
Instrumen suku bunga variabel							
Plutong lain-lain							
pihak ketiga	9,50%	-	-	131.400.000.000	-	131.400.000.000	
Kas di bank	1,50% - 8,75%	89.909.740.411	-	-	-	89.909.740.411	
Deposito berjangka	6,00% - 7,00%	-	218.325.000.000	-	-	218.325.000.000	
Jumlah	194.298.962.271	8.602.294.577	15.178.562.736	132.100.591.553	-	350.180.411.137	
December 31, 2017							
Non-interest bearing							
Cash on hand							
Trade accounts receivable							
Related party							
Third parties							
Other accounts receivable							
Related party							
Third parties							
Prepayments and							
Prepaid Expense							
Variable interest rate instruments							
Other accounts receivable							
Third parties							
Cash in banks							
Time deposits							
Total							
31 Desember 2016							
Tanpa bunga							
Kas	85.441.539	-	-	-	-	85.441.539	
Plutong usaha kepada							
Pihak berelasi	-	799.424.510	-	-	-	799.424.510	
pihak ketiga	-	8.230.297.020	-	-	-	8.230.297.020	
Plutong lain-lain							
Pihak berelasi	85.270.706.382	-	-	-	-	85.270.706.382	
pihak ketiga	3.651.288.699	-	-	-	-	3.651.288.699	
Uang Muka dan							
Biaya dibayar dimuka	-	-	10.322.531.385	-	-	10.322.531.385	
Instrumen suku bunga variabel							
Plutong lain-lain							
pihak ketiga	13,50%	-	90.800.000.000	-	-	90.800.000.000	
Kas di bank	1,50% - 8,75%	73.934.352.090	-	-	-	73.934.352.090	
Deposito berjangka	5,50% - 8,75%	-	270.510.000.000	-	-	270.510.000.000	
Jumlah	162.941.788.710	279.539.721.530	101.122.531.385	-	-	543.604.041.625	
December 31, 2016							
Non-interest bearing							
Cash on hand							
Trade accounts receivable							
Related party							
Third parties							
Other accounts receivable							
Related party							
Third parties							
Advance and Other							
Prepaid Expenses							
Variable interest rate instruments							
Other accounts receivable							
Third parties							
Cash in banks							
Time deposits							
Total							
31 Desember 2017							
Tingkat bunga efektif rata-rata terimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	3 bulan - 1 tahun/ 3 months to 1 year	1-5 tahun/ 1-5 years	Diatas 5 tahun/ 5+ years	Jumlah/ Total		
%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
31 Desember 2017							
Tanpa bunga							
Uang usaha kepada							
Pihak berelasi	-	-	261.436.991.325	-	-	261.436.991.325	
pihak ketiga	-	-	31.113.459.359	-	-	31.113.459.359	
Uang lain-lain							
Pihak berelasi	-	23.438.571.526	-	-	-	23.438.571.526	
pihak ketiga	-	-	6.161.419.246	-	-	6.161.419.246	
Biaya masih harus dibayar	-	2.026.735.800	-	-	-	2.026.735.800	
Dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	-	485.322.261	-	-	-	485.322.261	
Instrumen tingkat bunga variabel							
Uang bank	9,50%	-	131.400.000.000	-	-	131.400.000.000	
Uang Pemegang Saham	9,50%	-	371.044.419.861	-	-	371.044.419.861	
Jumlah	-	396.995.049.448	298.711.869.930	131.400.000.000	-	827.106.919.378	
December 31, 2016							
Non-interest bearing							
Trade accounts payable							
Related party							
Third parties							
Other payables							
Related party							
Third parties							
Fund for replacement of hotel's furniture and fixtures							
Variable interest rate instruments							
Bank loan							
Shareholder loan							
Total							
31 Desember 2016							
Non-interest bearing							
Trade accounts payable							
Related party							
Third parties							
Other payables							
Related party							
Third parties							
Accrued expenses							
Fund for replacement of hotel's furniture and fixtures							
Variable interest rate instruments							
Bank loan							
Shareholder loan							
Total							
31 Desember 2016							
Non-interest bearing							
Trade accounts payable							
Related party							
Third parties							
Other payables							
Related party							
Third parties							
Accrued expenses							
Fund for replacement of hotel's furniture and fixtures							
Variable interest rate instruments							
Bank loan							
Shareholder loan							
Total							

c. Manajemen Resiko Modal

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

c. Capital Risk Management

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

Perusahaan menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. Perusahaan mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari.

Konsisten dengan perusahaan lain dalam industri, Perusahaan memonitor modal dengan dasar rasio utang terhadap modal yang disesuaikan. Rasio ini dihitung sebagai berikut: utang neto dibagi modal yang disesuaikan. Utang neto merupakan total utang (sebagaimana jumlah dalam laporan posisi keuangan) dikurangi kas dan setara kas (Catatan 5).

Rasio utang terhadap modal yang disesuaikan pada 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016
	Rp	Rp
Total liabilitas	835.530.743.341	167.835.341.481
Dikurangi: Kas dan setara kas	<u>290.209.854.466</u>	<u>324.221.483.606</u>
Aset Bersih	<u>545.320.888.875</u>	<u>(156.386.142.125)</u>
Total Ekuitas	<u>2.253.757.917.741</u>	<u>2.126.335.507.165</u>
Rasio utang terhadap modal	24%	-7%

d. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan amortisasi

Manajemen menganggap bahwa nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diakui dalam laporan keuangan mendekati nilai wajarnya karena memiliki jatuh tempo yang singkat.

Pengukuran nilai wajar diakui dalam laporan posisi keuangan

Properti investasi dicatat menggunakan nilai wajar (Catatan 13) menggunakan nilai tercatat dan nilai wajar yang dianalisis berasal dari harga pasar saat ini untuk aset yang identik, yang termasuk dalam level 1. Tidak ada perbedaan signifikan antara nilai tercatat dengan nilai wajar dalam laporan keuangan di tahun 2017 dan 2016.

The Company set a number of capital in proportion to the risk. The Company manage its capital structure and makes adjustments taking into account changes in economic conditions and risk characteristics of the underlying asset.

Consistent with other companies in the industry, the Company monitors capital on the basis of the debt ratio of to adjusted capital. This ratio is calculated as follows: net debt divided by adjusted capital. Net debt is total debt (as the amount in the statement of financial position) less cash and cash equivalents (Note 5).

Debt ratio to capital as of December 31, 2017 and 2016 are as follows:

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; width: 40%;">31 Desember/ December 31, 2017</th><th style="text-align: left; width: 40%;">31 Desember/ December 31, 2016</th><th style="text-align: left; width: 20%;"></th></tr> <tr> <th style="text-align: left;">Rp</th><th style="text-align: left;">Rp</th><th style="text-align: left;"></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">Total liabilitas</td><td style="text-align: left;">167.835.341.481</td><td style="text-align: left;">Total liabilities</td></tr> <tr> <td style="text-align: left;">Deduct: Cash and cash equivalents</td><td style="text-align: left;">324.221.483.606</td><td></td></tr> <tr> <td style="text-align: left;">Aset Bersih</td><td style="text-align: left;">(156.386.142.125)</td><td style="text-align: left;">Net Asset</td></tr> <tr> <td style="text-align: left;">Total Ekuitas</td><td style="text-align: left;">2.126.335.507.165</td><td style="text-align: left;">Total Equity</td></tr> <tr> <td style="text-align: left;">Rasio utang terhadap modal</td><td style="text-align: left;">-7%</td><td style="text-align: left;">Debt ratio to capital</td></tr> </tbody> </table>	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016		Rp	Rp		Total liabilitas	167.835.341.481	Total liabilities	Deduct: Cash and cash equivalents	324.221.483.606		Aset Bersih	(156.386.142.125)	Net Asset	Total Ekuitas	2.126.335.507.165	Total Equity	Rasio utang terhadap modal	-7%	Debt ratio to capital	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; width: 40%;">31 Desember/ December 31, 2017</th><th style="text-align: left; width: 40%;">31 Desember/ December 31, 2016</th><th style="text-align: left; width: 20%;"></th></tr> <tr> <th style="text-align: left;">Rp</th><th style="text-align: left;">Rp</th><th style="text-align: left;"></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">Total liabilitas</td><td style="text-align: left;">167.835.341.481</td><td style="text-align: left;">Total liabilities</td></tr> <tr> <td style="text-align: left;">Deduct: Cash and cash equivalents</td><td style="text-align: left;">324.221.483.606</td><td></td></tr> <tr> <td style="text-align: left;">Aset Bersih</td><td style="text-align: left;">(156.386.142.125)</td><td style="text-align: left;">Net Asset</td></tr> <tr> <td style="text-align: left;">Total Ekuitas</td><td style="text-align: left;">2.126.335.507.165</td><td style="text-align: left;">Total Equity</td></tr> <tr> <td style="text-align: left;">Rasio utang terhadap modal</td><td style="text-align: left;">-7%</td><td style="text-align: left;">Debt ratio to capital</td></tr> </tbody> </table>	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016		Rp	Rp		Total liabilitas	167.835.341.481	Total liabilities	Deduct: Cash and cash equivalents	324.221.483.606		Aset Bersih	(156.386.142.125)	Net Asset	Total Ekuitas	2.126.335.507.165	Total Equity	Rasio utang terhadap modal	-7%	Debt ratio to capital
31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016																																										
Rp	Rp																																										
Total liabilitas	167.835.341.481	Total liabilities																																									
Deduct: Cash and cash equivalents	324.221.483.606																																										
Aset Bersih	(156.386.142.125)	Net Asset																																									
Total Ekuitas	2.126.335.507.165	Total Equity																																									
Rasio utang terhadap modal	-7%	Debt ratio to capital																																									
31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016																																										
Rp	Rp																																										
Total liabilitas	167.835.341.481	Total liabilities																																									
Deduct: Cash and cash equivalents	324.221.483.606																																										
Aset Bersih	(156.386.142.125)	Net Asset																																									
Total Ekuitas	2.126.335.507.165	Total Equity																																									
Rasio utang terhadap modal	-7%	Debt ratio to capital																																									

d. Fair Value Measurement

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

Management considers that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities measured at amortized cost in the financial statements approximate their fair values because of short-term maturities.

Fair value measurements recognised in the statement of financial position

Investment properties carried at fair value (Note 13) using the carrying amounts and fair values for analysis are those derived from current market price for identical assets, which belongs to level 1. There is no significant difference between the carrying amounts and fair value in the financial statements in 2017 and 2016, respectively.

31. PENGKLASIFIKASIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Saldo akun-akun tertentu laporan posisi keuangan dan laporan arus kas tanggal 31 Desember 2016 telah direklasifikasi untuk disesuaikan dengan penyajian laporan posisi keuangan dan laporan arus kas tanggal 31 Desember 2017, sebagai berikut:

31. RECLASSIFICATION OF FINANCIAL STATEMENTS

Certain accounts balances in the statement of financial position and statement of cash flows December 31, 2016 have been reclassified to conform with statements of financial position and statements of cash flows presentations as of December 31, 2017, as follows:

	Laporan sebelumnya/ As previously reported	Reklasifikasi/ Reclassification	Setelah reklasifikasi/ As reclassified	Statement of Financial Position
	Rp	Rp	Rp	
<u>Laporan Posisi Keuangan</u>				
<u>ASET LANCAR</u>				<u>CURRENT ASSETS</u>
Kas dan setara kas	324.415.384.074	(193.900.468)	324.221.483.606	Cash and cash equivalents
Dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	-	193.900.468	193.900.468	Fund for replacement of hotel's furniture and fixtures
Plutang lain-lain				Other accounts receivable
Pihak berelasi	92.526.677.749	(7.255.971.367)	85.270.706.382	Related parties
Pihak ketiga	-	3.651.288.699	3.651.288.699	Third parties
Uang muka dan biaya dibayar dimuka lainnya	50.322.531.385	(40.000.000.000)	10.322.531.385	Advances and other prepaid expenses
<u>ASET TIDAK LANCAR</u>				<u>NON-CURRENT ASSETS</u>
Investasi pada ventura bersama	748.680.019.468	40.000.000.000	788.680.019.468	Investment in joint ventures
Aset real estat	706.439.193.820	10.218.356.734	716.657.550.554	Real estate assets
Properti investasi	53.418.490.082	(7.959.002)	53.410.531.080	Investment properties
Aset lain-lain	10.613.674.066	(6.605.715.064)	4.007.959.002	Other assets
<u>LIABILITAS JANGKA PENDEK</u>				
<u>Utang usaha</u>				<u>CURRENT LIABILITIES</u>
Pihak berelasi	109.673.596.697	22.003.284.474	131.676.881.171	Trade accounts payable related parties
Pihak ketiga	28.271.969.103	(16.653.061.818)	11.618.907.285	Third parties
Utang lain-lain				Other accounts payables related party
Pihak berelasi	5.350.222.656	(5.350.222.656)	-	
Cadangan untuk penggantian perabotan dan Perlengkapan hotel	-	193.900.468	193.900.468	Reserve for replacement of hotel's furniture and fixtures
Biaya yang masih harus dibayar	1.306.313.362	(193.900.468)	1.112.412.894	Accrued expense
<u>Laporan sebelumnya/ As previously reported</u>	<u>Rp</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassification</u>	<u>Setelah reklasifikasi/ As reclassified</u>	
<u>Laporan Arus Kas</u>				<u>Statement of Cash Flows</u>
<u>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</u>				<u>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</u>
Penerimaan kas dari pelanggan	131.513.577.331	86.417.487.924	45.096.089.407	Cash receipt from customers
Penerimaan dari bunga deposito dan jasa giro	9.260.154.348	(892.701.264)	10.152.855.612	Interest income from bank account and time deposit
Pembayaran pajak	(59.357.449.294)	(2.749.147.731)	(56.608.301.563)	Payment for taxes
Pengeluaran kepada pihak ketiga	(182.415.473.930)	(163.910.933.779)	(18.504.540.151)	Payment to third parties
Pengeluaran kepada karyawan	(6.989.469.821)	6.769.056.959	(13.758.526.780)	Payment to employees
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(107.988.661.367)		(33.622.423.475)	Net Cash Used in Operating Activities
<u>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</u>				<u>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</u>
Perolehan aset tetap	(371.521.200)	12.394.670.047	(12.766.191.247)	Acquisition of fixed assets
Penempatan investasi pada ventura bersama	(1.413.184.920)	49.282.623.421	(50.695.808.341)	Placement of joint ventures
Perolehan aset real estat	(205.287.594.976)	14.683.497.526	(219.971.092.502)	Acquisition of real estate assets
Perolehan properti investasi	(1.994.553.102)	(1.994.553.102)	-	Acquisition of investment properties
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(209.066.854.198)		(283.433.092.090)	Net Cash Used in Investing Activities

Manajemen berpendapat bahwa reklasifikasi akun tidak berdampak material terhadap nilai yang disajikan dalam laporan keuangan tahun 2015, oleh karena itu manajemen tidak menyajikan kembali laporan keuangan tahun 2015.

Management believes that account reclassification has no material impact on the value presented in the 2015 financial statements, therefore management does not restate the 2015 financial statements.

32. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS OPERASI, PENDANAAN DAN INVESTASI NONKAS

	2017	2016	
	Rp	Rp	
Penambahan modal saham melalui pengalihan kepemilikan:			Increase in capital stock through transfer ownership:
- Persediaan aset real estate	-	213.142.574.831	- Real estate assets inventories
- Aset tetap	-	206.559.468.920	- Property and equipment
- Properti investasi	-	53.410.531.080	- Investment properties
Penambahan aset tetap melalui utang usaha kepada pihak ketiga	-	1.969.727.316	Increase in property and equipment through trade accounts payable to third parties
Penambahan persediaan aset real estat melalui:			Increase in real estate assets inventories through:
- Utang usaha kepada pihak berelasi	60.842.900.115	115.023.819.353	- Payable to related parties
- Utang lain-lain kepada pihak berelasi	23.438.571.526	-	- Other accounts payable to related parties

33. KEJADIAN SETELAH PERIODE PELAPORAN

Pada tanggal 18 Desember 2017, Perusahaan menandatangi kontrak perjanjian No. 28 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 340.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk pembiayaan konstruksi pembangunan 610 unit apartemen di proyek The Reiz Condo PT Waskita Karya Realty, di Medan. Pencairan dari fasilitas ini pada tanggal 14 Februari 2018 sebesar Rp 150.000.000.000 dengan jangka waktu penarikan fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,0 % per tahun.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah seluas 7.856 m² di lokasi proyek pembangunan The Reiz Condo Medan dan agunan pokok kredit unit apartemen dengan asuransi kerugian. Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan untuk memelihara rasio keuangan tertentu. Pada tanggal 31 Desember 2017, Perusahaan telah memenuhi rasio keuangan yang dipersyaratkan oleh bank.

Pada tanggal 21 Februari 2018, Perusahaan menandatangi kontrak perjanjian No. 19 untuk menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 300.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini diterbitkan melalui Seri A, B, C, dan selanjutnya dengan tingkat bunga 10% per tahun. Fasilitas pempinjaman ini digunakan untuk modal kerja dan/atau pembayaran kembali utang usaha. Penerbitan Surat Utang Jangka menengah ini memperoleh hasil pemeringkatan dari PT Fitch Ratings Indonesia dengan peringkat BBB- (idn) untuk PT Waskita Karya Realty.

32. SUPPLEMENTAL DISCLOSURE ON NON-CASH OPERATING, FINANCING AND INVESTING ACTIVITIES

	2017	2016	
	Rp	Rp	
Penambahan modal saham melalui pengalihan kepemilikan:			Increase in capital stock through transfer ownership:
- Persediaan aset real estate	-	213.142.574.831	- Real estate assets inventories
- Aset tetap	-	206.559.468.920	- Property and equipment
- Properti investasi	-	53.410.531.080	- Investment properties
Penambahan aset tetap melalui utang usaha kepada pihak ketiga	-	1.969.727.316	Increase in property and equipment through trade accounts payable to third parties
Penambahan persediaan aset real estat melalui:			Increase in real estate assets inventories through:
- Utang usaha kepada pihak berelasi	60.842.900.115	115.023.819.353	- Payable to related parties
- Utang lain-lain kepada pihak berelasi	23.438.571.526	-	- Other accounts payable to related parties

33. EVENTS AFTER THE REPORTING DATE

On December 18, 2017, the Company entered contract agreement No. 28 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounting to Rp 340,000,000,000. This loan facility will be used specifically for the construction of 610 units of apartment in The Reiz Condo Project owned PT Waskita Karya Realty, in Medan. This payment due on February 14, 2018 amounted Rp 150,000,000,000 with term of withdrawal 60 months after signing contract with interest rate of 9.0 % per annum.

The credit facilities are secured by land square of 7.856 m² located on project development of The Reiz Condo Medan and cessie of unit apartment from customers. These facilities require the Company to maintain financial ratio. As of December 31, 2017, the Company is in compliance with financial covenants required by bank.

On February 21, 2018, the Company entered contract agreement No. 19 to issued Medium Term Notes with facility amounting to Rp 300,000,000,000. This loan facility issued within Serie A, B, C, and contionued series with 10% annual interest rate. This facility of loan will be used working capital and/or refinancing debt. The issuance of debt get rated from PT Fitch Ratings Indonesia with BBB- (idn) rate for PT Waskita Karya Realty.

Berdasarkan syarat-syarat dan kondisi-kondisi dari perjanjian sehubungan dengan kewajiban jangka panjang tersebut, Perusahaan harus mematuhi pembatasan antara lain memperoleh pinjaman dengan cara penerbitan utang baru dengan cara lainnya yang mempunyai batasan lebih tinggi dari penerbitan Medium Term Notes (MTN) sebelum adanya MTN, menjamin atau membebani aset Perusahaan lebih besar dari 50% dari total aset Perusahaan, memberikan jaminan Perusahaan kecuali untuk kegiatan usaha dan anak Perusahaan, melakukan penggabungan, pengambilalihan dengan perusahaan lain yang mempunyai dampak negatif terhadap kelangsungan usaha, merubah komposisi pemegang saham mayoritas, menjual atau mengalihkan aset tetap Perusahaan sebanyak lebih dari 50% dari total aset dalam 1 tahun periode berjalan, memberikan pinjaman kepada pihak lain kecuali berkaitan dengan sehubungan pembangunan fasilitas usaha, pinjaman karyawan, dan koperasi, mengubah bentuk usaha Perusahaan, dan mengurangi modal dasar, ditempatkan, dan modal dasar perusahaan.

a. Pembatasan-pembatasan atas pinjaman berdasarkan perjanjian No. 19 tahun 2018

Pada tanggal 31 Desember 2017 manajemen berpendapat bahwa Perusahaan mematuhi pembatasan atas semua liabilitas jangka panjang.

Manajemen menyatakan bahwa selama periode pelaporan dan pada tanggal penyelesaian laporan, Perusahaan tidak pernah mengalami gagal bayar atas utang yang telah jatuh tempo.

Pada tanggal 31 Desember 2017, Perusahaan telah memenuhi semua rasio keuangan yang dipersyaratkan dalam perjanjian.

b. Wali Amanat

Perusahaan telah menunjuk Wali Amanat sebagai perantara Perusahaan dengan pemegang MTN. Adapun wali amanat untuk MTN adalah PT Asta Kapital Asia.

34. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan dari halaman 1 sampai 50 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 23 Februari, 2017.

Under the term and conditions of these long-term obligation, the Company are subjects to various covenants as follow as obtaining debt with new issuance of debts with others method which is have senior level than Medium Term Notes (MTN) before issuance of MTN, guarantee and make expense from assets within 50% from total asset of the Company, issued guarantee of the Company except concerned of the Company and subsidiary operation, mergers and acquisition with others Company which have a bad influence to going concern, change majority composition, sell and disposal of fixed asset more than 50% from total asset within 1 current year period, giving another loan to other third parties except regarding to business facility development, employees loan, and cooperation, changing main business activity, and reducing of authorized, issued, and fully paid capital of the Company.

a. Limitations on loan in accordance with agreement No. 19 year 2018

As of December 31, 2017 management assumed the Company complies with the covenant of all long term obligation.

Management represent during the reporting period and on the completion date of financial report, the Company has never get default from maturing bonds.

As of December 31, 2017, the Company has complied with all financial ratio required on MTN agreements.

b. Trustees

The Company engaged Trustees to act as the intermediary between the Company and MTN holders. The Trustees for MTN issuance is PT Asta Kapital Asia.

34. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and fair presentation of the financial statements on pages 1 to 50 were the responsibilities of the management, and were approved by the Directors and authorized for issue on February 23, 2017.



SOL TERRA
PLACE

THE REIZ
CONDO
a fabulous residence

88 AVENUE
SOCIETY IN PROSPERITY



VASA
DENPASAR

TWOSENOPATI

WASKITA
RAJAWALI
TOWER



For Your Lifestyle