

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK**

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2019 DAN 2018

DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES**

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT



Daftar Isi	Halaman/ Pages	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian – Untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dan 2018		<i>Consolidated Financial Statements – For the years ended December 31, 2018 and 2017</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018 (DIAUDIT)
PT WASKITA KARYA REALTY dan ENTITAS ANAK/
BOARD OF DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2019 AND 2018 (AUDITED)
PT WASKITA KARYA REALTY and SUBSIDIARIES

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

- | | | |
|---|---|---|
| 1. Nama/Name | : | Ir. Tukijo, M.M. |
| Alamat kantor/Office Address | : | Gedung Waskita Rajawali Tower Lantai 6, Jl. M.T. Haryono Kav. 12, RT 004/ RW 022, Kel. Bidara Cina, Kec. Jatinegara – Jakarta 13330 |
| Alamat domisili sesuai KTP/ Domicile as stated in ID Card | : | Vila Nusa Indah Blok S.9/1 RT 003 RW 002 Kel. Bojong Kulur Kec. Gunung Putri – Bogor |
| Nomor Telepon/Phone Number | : | 021 8508548 |
| Jabatan/Position | : | Direktur Utama/ President Director |
| 2. Nama/ Name | : | Feri Purwandi Seno, S.E. |
| Alamat kantor/Office Address | : | Gedung Waskita Rajawali Tower Lantai 6, Jl. M.T. Haryono Kav. 12, RT 004/ RW 022, Kel. Bidara Cina, Kec. Jatinegara – Jakarta 13330 |
| Alamat domisili sesuai KTP/ Domicile as stated in ID Card | : | Jl. Mertilang XV KA 9/14 RT 003 RW 012 Kel. Pondok Pucung Kec. Pondok Aren - Tangerang Selatan – Banten |
| Nomor Telepon/ Phone Number | : | 021 8508548 |
| Jabatan/Position | : | Direktur Keuangan & SDM/ Finance & HC Director |

Menyatakan bahwa :

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian;
2. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan konsolidasian 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.

State that :

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;
2. The consolidated financial statements have been prepared and presented in conformity with the Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information in the consolidated financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner;
b. The consolidated financial statements do not contain any misleading material information or facts, and do not omit material information or facts; and
4. We are responsible for internal control system within the Company.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 9 Maret 2020/ March 9 , 2020

Direktur Utama /
President Director



Ir. Tukijo, M.M.

Direktur Keuangan /
Finance ad HC Director

Feri Purwandi Seno, S.E.

PT Waskita Karya Realty

Gedung Waskita Rajawali Tower Lantai 6,

Jl. MT Haryono Kav. 12, RT.004/RW.011, Bidara Cina,

Jatinegara - Jakarta 13330, Indonesia

P 021 8060 0880

E info@waskitarealty.co.id

www.waskitarealty.co.id

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

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

Nomor/Number : 00141/2.1030/AU.1/03/0572-2/1/III/2020

RSM Indonesia
Plaza ASIA, Level 10
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59
Jakarta 12190 Indonesia

T +62 21 5140 1340
F +62 21 5140 1350

www.rsm.id

Laporan Auditor Independen/ *Independent Auditor's Report*

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi/
The Shareholders, Board of Commissioners, and Directors

PT Waskita Karya Realty

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Waskita Karya Realty dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2019, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Waskita Karya Realty and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2019, and the consolidated 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.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

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

Management's responsibility for the consolidated financial statements

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

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian 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 konsolidasian tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on such consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standard 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 such consolidated financial statements are free from material misstatement.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

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

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

Opini

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

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

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

Opinion

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

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan



Rusli

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

Jakarta, 9 Maret/March 9, 2020

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK**
**LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
31 Desember 2019 dan 2018
(Dalam Rupiah Penuh)

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES**
**CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITION**
December 31, 2019 and 2018
(In Full Rupiah)

	Catatan/ Notes	2019 Rp	2018 Rp	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan Setara Kas	3	207.028.814.250	234.695.920.333	Cash and Cash Equivalents
Dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	3,17	2.044.679.425	990.783.560	Fund for Replacement of Hotel's Furniture and Fixtures
Piutang Usaha	4	138.786.018.441	187.178.994.124	Accounts Receivable
Piutang Lain-lain	5	465.945.423.812	139.439.829.910	Other Receivable
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	6	6.353.208.617	2.119.749.444	Advances and Prepayments
Pajak Dibayar di Muka	7	168.668.725.747	172.525.370.112	Prepaid Taxes
Persediaan Aset Real Estat	9	2.123.980.847.613	1.688.471.929.045	Real Estate Assets Inventories
Persediaan Hotel		2.709.124.885	2.081.295.068	Hotel Inventories
JUMLAH ASET LANCAR		3.115.516.842.790	2.427.503.871.596	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Investasi Pada Ventura Bersama	8	802.539.270.446	1.155.276.541.917	Investment in Joint Ventures
Persediaan Real Estat dalam Pengembangan	9	351.004.411.122	341.177.949.910	Real Estate Assets Inventories for Development
Investasi Pada Entitas Asosiasi	10	15.718.902.431	--	Investment in Associate Property, Plant and Equipment - Net of Accumulated Rp. 15,207,306,490 and Rp. 10,881,231,453
Aset Tetap - Setelah Dikurangi Akumulasi Sebesar Rp. 15.207.306.490 dan Rp. 10.881.231.453				For the Year 2019 and 2018
Pada Tahun 2019 dan 2018	11	226.926.474.219	225.759.220.077	Advances for Purchase of Land
Uang Muka Pembelian Tanah	12	121.651.125.000	--	Investment Properties
Properti Investasi	13	402.173.216.114	126.279.404.689	Other Assets
Aset Lain-lain		14.796.758.863	14.095.907.933	
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR		1.934.810.158.195	1.862.589.024.526	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
JUMLAH ASET		5.050.327.000.985	4.290.092.896.122	TOTAL ASSETS

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
31 Desember 2019 dan 2018
(Dalam Rupiah Penuh)

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITION**
December 31, 2019 and 2018
(In Full Rupiah)

	Notes	2019	2018	
		Rp	Rp	
LIABILITAS DAN EKUITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang Pajak	7	21.245.379.632	38.100.692.207	Taxes Payable
Utang Usaha	14	896.958.632.918	454.637.297.709	Accounts Payable
Utang Lain-lain	15	16.708.758.024	10.026.540.228	Other Payable
Utang Kepada Pemegang Saham	16	41.332.650.017	84.569.436.164	Loan From Shareholder
Cadangan Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel	17	2.044.679.425	990.783.560	Reserve for Replacement of Hotel's Furniture and Fixtures
Uang Muka dari Pelanggan dan Pendapatan Diterima Dimuka	18	57.116.382.635	36.233.341.101	Advances from Customer and Unearned Revenues
Utang Lembaga Keuangan Non Bank	20	28.738.948.979	--	Loan to Financial Institution Non-Bank
Utang Bank Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Setahun	21	154.500.000.000	--	Current Maturities of Long-Term Bank Loan
Biaya Yang Masih Harus Dibayar		4.824.431.395	4.207.372.726	Accrued Expense
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK		1.223.469.863.025	628.765.463.695	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Liabilitas Pajak Tangguhan	7	3.616.763.083	2.723.868.828	NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas Imbalan Kerja	19	897.915.536	471.422.904	Deferred Tax Liabilities
Utang Bank Jangka Panjang	21	355.973.000.000	460.000.000.000	Employee Benefit Liabilities
Surat Utang Jangka Menengah	22	298.281.808.348	297.256.399.926	Long-Term Bank Loan
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG		658.769.486.967	760.451.691.658	Medium Term Notes
TOTAL LIABILITAS		1.882.239.349.992	1.389.217.155.353	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				
Modal Saham				EQUITY
Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham				Share Capital
Modal Dasar				Rp1,000,000 par value per share
3.000.000 lembar saham				Authorized Capital
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				3,000,000 shares of stock
2.317.291 lembar saham	23	2.317.291.000.000	2.301.766.000.000	Issued and Fully Paid
Tambahan Modal Disetor	23	(12.635.686.335)	(12.635.686.335)	2,317,291 shares of stock
Saldo Laba				Additional Paid In Capital
Dicadangkan		75.646.172.518	41.920.721.064	Retained Earnings
Belum Dicadangkan		399.012.845.900	335.738.140.284	Appropriated
Pendapatan Komprehensif Lainnya		39.330.897.432	39.217.396.596	Unappropriated
Jumlah Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan Kepada				Other Comprehensive Income
Pemilik Entitas Induk		2.818.645.229.515	2.706.006.571.609	Total Equity Atributable
Kepentingan Non Pengendali	24	349.442.421.478	194.869.169.160	To Parent Entity
JUMLAH EKUITAS		3.168.087.650.993	2.900.875.740.769	Non-Controlling Interest
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		5.050.327.000.985	4.290.092.896.122	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY				

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK**
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Dalam Rupiah Penuh)

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND SUBSIDIARIES**
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
For the Years Then Ended
December 31, 2019 and 2018
(In Full of Rupiah)

Catatan/ Notes			Revenue
	2019	2018	
	Rp	Rp	Cost of Revenues
Pendapatan	25	236.309.282.462	286.007.202.150
Beban Pokok Pendapatan	26	(164.801.731.348)	(228.319.675.309)
LABA BRUTO		71.507.551.114	57.687.526.841
			GROSS PROFIT
Beban Umum dan Administrasi	27	(57.602.989.763)	(48.696.369.543)
Beban Lain-lain	29	(12.755.042.302)	(26.126.306.024)
Pendapatan Lain-lain	28	95.205.787.412	41.372.938.698
LABA USAHA		96.355.306.461	24.237.789.972
			PROFIT FROM OPERATION
Bagian Laba (Rugi) Bersih			<i>Equity in Net Income (Loss)</i>
Ventura Bersama	8	14.383.747.182	<i>of Joint Venture</i>
LABA SEBELUM PAJAK		110.739.053.643	169.460.367.069
			PROFIT BEFORE TAX
Beban Pajak Penghasilan	7	(13.853.644.255)	(997.940.638)
LABA TAHUN BERJALAN		96.885.409.388	168.462.426.431
			PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Surplus Revaluasi Aset Tetap		--	Revaluation Surplus on Fixed Assets
Pengukuran Kembali Program			Remeasurement of Defined
Imbalan Pasti - Bersih		113.500.836	Benefit Obligations - Net
Penghasilan (Beban) Komprehensif Lain			Total Other Comprehensive
Tahun Berjalan		113.500.836	Income (Expenses) For The Year
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PADA TAHUN BERJALAN		96.998.910.224	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
		207.679.823.027	
LABA YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA:			PROFIT ATTRIBUTABLE TO :
Pemilik Entitas Induk		97.000.157.070	Owners of the Parent
Kepentingan Non-Pengendali	24	(114.747.682)	Non-Controlling Interest
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF		96.885.409.388	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME
		168.462.426.431	
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA :			TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO :
Pemilik Entitas Induk		96.998.910.224	Owners of the Parent
Kepentingan Non-Pengendali		--	Non-Controlling Interest
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PADA TAHUN BERJALAN		96.998.910.224	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
		207.679.823.027	
LABA PER SAHAM			EARNINGS PER SHARE
Dasar		41.859	Basic
		90.226	

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK**
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir 31 Desember 2019 dan 2018
(Dalam Rupiah Penuh)

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES**
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For The Years Ended December 31, 2019 and 2018
(In Full Rupiah)

Catanan/ Notes	Modal Ditempatkan dan Disetori/ Issued and Paid Up Capital	Tambahan Modal Disetori/ Additional Paid in Capital	Saldo Laba/ Retained Earnings			Pendapatan Komprehensif Lainnya/ Other Comprehensive Income	Kepentingan Non-Pengendali/ Non-Controlling Interest	Jumlah Ekuitas/ Total Equity
	Dicadangkan/ Appropriated	Belum Dicadangkan/ Unappropriated	Jumlah / Total					
SALDO PER 31 DESEMBER 2017	2.057.362.000.000	(12.635.686.335)	16.436.238.949	192.595.365.127	209.031.604.076	--	--	2.253.757.917.741
Setoran Modal Entitas Non-Pengendali	24	--	--	--	--	--	195.034.000.000	195.034.000.000
Setoran Modal	23	244.404.000.000	--	--	--	--	--	244.404.000.000
Cadangan Umum	23	--	25.484.482.115	(25.484.482.115)	--	--	--	--
Penghasilan Komprehensif Lain	--	--	--	--	--	39.217.396.596	--	39.217.396.596
Laba Tahun Berjalan	--	--	--	168.627.257.271	168.627.257.271	--	(164.830.840)	168.462.426.431
SALDO PER 31 DESEMBER 2018	2.301.766.000.000	(12.635.686.335)	41.920.721.064	335.738.140.284	377.658.861.347	39.217.396.596	194.869.169.160	2.900.875.740.769
Kepentingan Non-Pengendali	24	--	--	--	--	--	154.688.000.000	154.688.000.000
Setoran Modal	23	15.525.000.000	--	--	--	--	--	15.525.000.000
Cadangan Umum	23	--	33.725.451.454	(33.725.451.454)	--	--	--	--
Penghasilan Komprehensif Lain	--	--	--	--	113.500.836	113.500.836	--	113.500.836
Laba Tahun Berjalan	--	--	--	97.000.157.070	97.000.157.070	--	(114.747.682)	96.885.409.388
SALDO PER 31 DESEMBER 2019	2.317.291.000.000	(12.635.686.335)	75.646.172.518	399.012.845.900	474.772.519.253	39.330.897.432	349.442.421.478	3.168.087.650.993
								BALANCE AS OF DECEMBER 31 2017
								Paid-in Capital Non-Controlling Paid in Capital General Reserves Other Comprehensive Income Profit for The Year
								BALANCE AS OF DECEMBER 31 2018
								Non Controlling Interest Paid in Capital General Reserves Other Comprehensive Income Profit for The Year
								BALANCE AS OF DECEMBER 31 2019

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK**
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Dalam Rupiah Penuh)

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES**
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW
For The Years Then Ended
December 31, 2019 and 2018
(In Full of Rupiah)

Catatan/ Notes	2019 Rp	2018 Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari Pihak Pelanggan	305.585.299.679	296.312.620.496	CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari Bunga Deposito dan Jasa Giro	9.664.612.439	16.654.181.394	Receipt from Customers
Pengeluaran kepada Pemasok	(146.087.021.710)	(311.748.775.443)	Interest Income from Bank Account and Time Deposit
Pembayaran Pajak	(30.724.944.600)	(54.950.347.731)	Payment to Suppliers
Pengeluaran kepada Karyawan	(32.298.886.692)	(27.331.349.738)	Payment for Taxes
Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Operasi	<u>106.139.059.116</u>	<u>(81.063.671.022)</u>	Payment to Employees
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Perolehan Aset Real Estat	(327.133.718.148)	(942.997.842.421)	CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penempatan Investasi pada Entitas Asosiasi dan Jangka Panjang Lainnya	(15.525.000.000)	--	Acquisition of Real Estate Assets
Penerimaan Investasi pada Ventura Bersama	168.956.996.086	60.895.846.373	Placement of Investment In Associates and Long-Term Investment
Perolehan Properti Investasi	(154.242.686.425)	(13.012.393.733)	Receipt of Joint Ventures
Perolehan Aset Tetap	(5.286.705.691)	(813.309.494)	Acquisition of Investment Properties
Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	<u>(333.231.114.178)</u>	<u>(895.927.699.275)</u>	Acquisition of Fixed Assets
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan Pinjaman Dari Pihak Berelasi	--	120.000.000.000	CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Surat Utang Jangka Menengah	--	300.000.000.000	Proceeds of Loan From Related Party
Penerimaan Setoran Entitas Non Pengendali	154.688.000.000	195.034.000.000	Receipt from Medium Term Notes
Penerimaan Pinjaman Bank	60.000.000.000	680.000.000.000	Proceeds From Non Controlling Interest
Pembayaran Pinjaman Bank Pokok dan Bunga Pinjaman	(9.527.000.000)	(340.000.000.000)	Proceeds From Bank Loan
Pembayaran Pinjaman Dari Pihak Berelasi	(50.000.000.000)	(277.960.563.836)	Payments of Bank Loan Principal and Interest
Penerimaan Setoran Modal	15.525.000.000	244.404.000.000	Payment of Loan From Related Party
Penerimaan Pinjaman Lembaga Keuangan Non-Bank	34.849.272.243	--	Receipt from Share Capital Issuance
Pembayaran Pokok Pinjaman Lembaga Keuangan Non-Bank	<u>(6.110.323.264)</u>	<u>--</u>	Proceeds from Financial Institution Non-Bank
Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan	<u>199.424.948.979</u>	<u>921.477.436.164</u>	Payments of Loan to Financial Institution Non-Bank
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS			
	<u>(27.667.106.083)</u>	<u>(55.513.934.133)</u>	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	234.695.920.333	290.209.854.466	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u>207.028.814.250</u>	<u>234.695.920.333</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR
Total Kas dan Setara Kas pada Akhir Periode Terdiri dari:			Cash and Cash Equivalents at End of the Year consist of:
Kas	3	358.024.549	Cash on Hand
Bank	3	85.165.789.701	Cash in Banks
Deposito Berjangka	3	121.505.000.000	Time Deposits
JUMLAH		<u>207.028.814.250</u>	TOTAL

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED**

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. 014 tanggal 11 November 2019 dari Ashoya Ratam, S.H. M.Kn., Notaris publik di Jakarta, tentang pernyataan keputusan di luar rapat umum pemegang pemegang saham. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-0226882.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 25 Nopember 2019.

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

b. Entitas Anak

Perusahaan memiliki kepemilikan langsung dan tidak langsung dari 60% saham pada entitas anak dan/atau mempunyai kendali signifikan atas manajemen entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

Entitas Anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of Business	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operation
PT Waskita Fim Perkasa Realdi	Pejaten, DKI Jakarta	Properti/ Property	2018
PT Waskita Modern Realdi	Cibitung, Jawa Barat	Properti/ Property	2018

PT Waskita Fim Perkasa Realdi (WFPR)

WFPR didirikan pada tanggal 31 Mei 2018 berdasarkan Akta Notaris No. 122 dari Rosida Rajagukguk Siregar, Notaris di Jakarta. Akta pendirian Perusahaan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat keputusannya No. AHU-0075663.AH.01.11. Tahun 2018 tanggal 31 Mei 2018.

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. 014 dated November 19, 2019 of Ashoya Ratam, S.H. M.Kn., public Notary in Jakarta, regarding decision of extraordinary general shareholders meeting. This amendment was acknowledged by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0226882.AH.01.11.Tahun 2019 dated November 25, 2019.

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

b. Subsidiaries

The Company has 60% direct and indirect ownership in subsidiaries and/or has significant control over subsidiaries management as follows:

Percentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Aset/ Total Assets	Jumlah Laba (Rugi) Period/ Tahun Berjalan/ Total Profit (Loss) for the Period/ Year	Sebelum Eliminasi/ Before Elimination	
			Periode/ Tahun Berjalan/ Total Profit (Loss) for the Period/ Year	Total Kepentingan Non-Pengendali/ Non-Controlling Ownership
60,00%	803.011.102.143	699.651.139	189.255.159.079	
60,00%	400.752.101.705	(986.520.345)	160.187.262.399	
	1.203.763.203.848	(286.869.206)	349.442.421.478	

PT Waskita Fim Perkasa Realdi (WFPR)

WFPR was established on May 31, 2018 based on Notarial Deed No. 122 of Rosida Rajagukguk Siregar, 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-0075663.AH.01.11.Tahun 2018 dated May 31, 2018.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

PT Waskita Modern Reali (WMLR)

WMLR didirikan pada tanggal 17 Mei 2018 berdasarkan Akta Notaris No. 07 dari Dewi Tentri Septi Artiany, Notaris di Jakarta. Akta pendirian Perusahaan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat keputusannya No. AHU-0069024.AH.01.11. Tahun 2018 tanggal 17 Mei 2018.

c. Bidang Usaha

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

d. Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan Komisaris dan Direksi ditetapkan berdasarkan akta notaris No. 60 tanggal 15 April 2019 yang dibuat dihadapan notaris Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0215564 tanggal 21 April 2019.

2019 dan/and 2018

Presiden Komisaris	:	Ir. I Gusti Ngurah Putra, M.M.	Ir. I Gusti Ngurah Putra, M.M.	:	President Commissioner
Komisaris	:	Ir. Bambang Rianto	Ir. Bambang Rianto	:	Commissioners
		Sukmawati Sukarno	Sukmawati Sukarno		
		Drs. Wiranto			
Presiden Direktur	:	Ir. Tukijo, M.M.	Ir. Tukijo, M.M.	:	President Director
Direktur	:	Feri Purwandi Seno, S.E.	Feri Purwandi Seno, S.E.	:	Directors
		Ir. Luki Theta Handayani	Ir. Luki Theta Handayani		
		Ir. Tri Hartanto	Ir. Tri Hartanto		
		Ignatius Joko Herwanto			

Jumlah remunerasi yang diterima oleh Dewan Komisaris dan Direksi pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp7.389.612.744 dan Rp 5.335.137.156.

Jumlah karyawan Perusahaan (tidak diaudit) 135 dan 124 karyawan untuk tahun 2019 dan 2018.

PT Waskita Modern Reali (WMLR)

WMLR was established on May 17, 2018 based on Notarial Deed No. 07 of Dewi Tentri Septi Artiany, 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-0069024.AH.01.11. Tahun 2018 dated May 17, 2018.

c. 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.

d. Commissioner, Director and Employees

The composition of Commissioners and Directors were based on notarial deed No. 60 dated April 15, 2019 by notary Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., which has been approved by the Minister of Law and Human Rights in his Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0215564 dated April 21, 2019.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

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

2. 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas anak seperti disebutkan pada Catatan 1.b.

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

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

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

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, penghasilan, beban,

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. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and its subsidiaries as described in Note 1.b.

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

The existence and effect of substantive potential voting rights where the Group has the practical ability to execute (i.e. substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

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

A parent prepares consolidated financial statements using uniform accounting policies for transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flows

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam grup dieliminasi secara penuh.

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

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan non-pengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan non-pengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selsih antara jumlah dimana kepentingan non-pengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- (a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk goodwill) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- (b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan non-pengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan non-pengendali);
- (c) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- (d) Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian;
- (e) Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak; dan

relating to transaction between entities of the group are fully eliminated.

The Group attributes the profit and loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this results in the non-controlling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (i.e. transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusts the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to the owners of the parent.

If the Group loses control, the Group:

- (a) *Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- (b) *Derecognizes the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);*
- (c) *Recognizes the fair value of the consideration received, (if any) from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- (d) *Recognizes any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;*
- (e) *Reclassifies to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other FAS's, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary; and*

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

d. Penerapan Standar Akuntansi Keuangan Baru dan Revisi (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK)

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

Standar baru dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2019, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 22 (Penyesuaian 2018), Kombinasi Bisnis
- PSAK 24 (Amandemen 2018), "Imbalan Kerja tentang Amandemen, Kurtailmen atau Penyelesaian Program"
- PSAK 26 (Penyesuaian 2018), "Biaya Pinjaman"
- PSAK 46 (Penyesuaian 2018), "Pajak Penghasilan"
- PSAK 66 (Penyesuaian 2018), "Pengaturan Bersama"
- ISAK 33: "Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka"
- ISAK 34: "Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan".

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

ii. Standar dan interpretasi telah diterbitkan tapi belum diterapkan

DSAK-IAI telah menerbitkan beberapa standar baru, amandemen dan penyesuaian atas standar, serta interpretasi atas standar namun belum berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada 1 Januari 2019.

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

- PSAK 71: "Instrumen Keuangan"
- PSAK 72: "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"
- PSAK 73: "Sewa"
- PSAK 62 (Amandemen 2017): "Kontrak Asuransi tentang Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi"
- PSAK 15 (Amandemen 2017): "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura

d. Adoption of New and Revised Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of PSAK (ISAK)

i. Amendments/ improvements and Interpretations to standards effective in the current year

New standard and amendment to standard effective for periods beginning on or after January 1, 2019, with early application permitted are:

- PSAK 22 (Improvement 2018), Business Combination
- PSAK 24 (Amendment 2018), "Employee Benefit regarding Plan Amendment, Curtailment or Settlement"
- PSAK 26 (Improvement 2018), "Borrowing Cost"
- PSAK 46 (Improvement 2018), "Income Taxes"
- PSAK 66 (Improvement 2018), "Joint Arrangement"
- ISAK 33: "Foreign Currency Transactions and Advance Consideration"
- ISAK 34: "Uncertainty over Income Tax Treatments"

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

ii. Standards and interpretations issued not yet adopted

DSAK-IAI has issued several new standards, amendments and improvement to standards, and interpretations of the standards but not yet effective for the period beginning on January 1, 2019.

New standards and amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2020, with early adoption is permitted, are as follows:

- PSAK 71: "Financial Instrument"
- PSAK 72: "Revenue from Contract with Customer"
- PSAK 73: "Lease"
- PSAK 62 (Amendment 2017): "Insurance Contract regarding Applying PSAK 71: Financial Instruments with PSAK 62: Insurance Contract"
- PSAK 15 (Amendment 2017): "Investments in Associates and Joint

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

- Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"
- PSAK 71 (Amandemen 2018): "Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif"
 - ISAK 35: "Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba"
 - PSAK 1 (Amandemen 2019): "Penyajian Laporan Keuangan tentang Judul Laporan Keuangan"
 - PSAK 1 (Penyesuaian Tahunan 2019): "Penyajian Laporan Keuangan"
 - PPSAK 13, Pencabutan PSAK 45: "Pelaporan Keuangan Entitas Nirlaba"
 - PSAK 25 (Amandemen 2019): "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan"
 - PSAK 102 (Revisi 2019): "Akuntansi Murabahah"
 - ISAK 101: "Pengakuan Pendapatan Murabahah Tangguh Tanpa Risiko Signifikan terkait Kepemilikan Persediaan"
 - ISAK 102: "Penurunan Nilai Piutang Murabahah"

Standar baru dan amandemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 112: "Akuntansi Wakaf"
- PSAK 22 (Amandemen 2019): "Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis"

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

e. 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;

Ventures: Long Term Interest in Associate and Joint Ventures"

- *PSAK 71 (Amendment 2018): "Financial Instruments: on Prepayment Features with Negative Compensation"*
- *ISAK 35: "Presentation of Non-profit oriented entity Financial Statements"*
- *PSAK 1 (Amendments 2019): "Presentation of Financial Statements concerning the Title of Financial Statements"*
- *PSAK 1 (Improvement 2019): "Presentation of Financial Statements"*
- *PPSAK 13, Revocation of SFAS 45: "Nonprofit Entity Financial Reporting"*
- *PSAK 25 (Amendment 2019): "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors"*
- *PSAK 102 (Revised 2019): "Accounting for Murabahah"*
- *ISAK 101: "Revenue Recognition on Deferred Murabahah without Significant Risk related to Inventories Ownership"*
- *ISAK 102: "Impairment on Murabahah Receivable"*

New standards and amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2021, with early adoption is permitted, are as follows:

- *PSAK 112: "Accounting for Endowments"*
- *PSAK 22 (Amendment 2019): "Business Combinations regarding Definition of Business"*

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

e. 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;

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

- 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.

f. 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

- 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.

f. 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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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.

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

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.

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*

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

- 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.

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.

- *it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or financial re-organisation; 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.

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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 pengakumannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

g. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan

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.

g. 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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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.

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 Compart 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**
(Lanjutan)

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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 pengakumannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

h. 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 kontinjen 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.

i. 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 dijaminkan serta tidak dibatasi penggunaannya.

j. 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.

k. 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.

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.

h. 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.

i. 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.

j. 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.

k. 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

I. 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.

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.

I. 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.

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.*

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

- 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.

m. 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.

n. 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 revaluasi, 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.

- 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.

m. 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.

n. 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

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 pengakuannya. 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 revaluasi aset dan jumlah penyusutan berdasarkan biaya perolehan awalnya. Pengalihan surplus revaluasi ke saldo laba tidak dilakukan melalui laba rugi.

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 aset tetap sebagai berikut:

	<i>Tahun/ Years</i>
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 pengakuannya atau yang dijual nilai tercatatnya dikeluarkan dari kelompok aset tetap. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laba rugi.

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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.

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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

o. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas dimana entitas memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut (pengaruh signifikan)

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan dan jumlah tercatat ditambah atau dikurang bagian atas laba rugi investee setelah tanggal perolehan. Bagian atas laba rugi investee diakui dalam laba rugi. Penerimaan distribusi dari investee akan mengurangi nilai tercatat investasi. Penyesuaian terhadap jumlah tercatat tersebut juga mungkin dibutuhkan untuk perubahan dalam proporsi bagian investor atas investee yang timbul dari penghasilan komprehensif lain, termasuk perubahan yang timbul dari revaluasi aset tetap dan selisih penjabaran valuta asing. Bagian investor atas perubahan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

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

- (a) Jika investasi menjadi entitas anak; dan
- (b) Jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka entitas mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar.

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.

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

o. Investments in Associate and Joint Ventures

Associate

Associate are entities in which the entities has the power to participate in the financial and operating policy decision of the investee but has no control or jointly control over those policies (significant influence).

Investment in associates is accounted for using the equity method. Under the equity method, initial investment recognized at carrying amount at cost of acquisition added or less profit or loss portion of the investee after date of acquisition. Portion of profit or loss are recognized on comprehensive income statement. Receive distribution from investee will reduce the carrying amount of the investment. Adjustment to carrying amount will be to adjust proportionate balance of portion investor in investee in occur of other comprehensive income, including change of revaluation of fixed asset and foreign exchange translation difference. Those portion of investor are recognized on other comprehensive income.

Entities discontinued equity method from date of discontinue investment in associate entity as follows :

- (a) If the investment become a subsidiary; and
- (b) If the retained interest in investment associate become financial asset, so the entity must estimate retained of the interest in fair values.

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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 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

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 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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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.

p. 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.

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 an 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.

p. 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

q. 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.

r. 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.

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 3f.

s. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Selisih antara harga pengalihan yang timbul dari pengalihan aset, utang, saham atau bentuk instrumen kepemilikan lainnya dengan nilai buku

q. 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.

r. 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.

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 3f.

s. 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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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.

t. 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.

u. 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

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.

t. 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.

u. 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*

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

- 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.

- 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

- 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.

- 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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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*).

v. 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.

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset 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.

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).

v. 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.

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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.

w. Liabilitas Imbalan Kerja

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

Imbalan Pascakerja

Imbalan pascakerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("UU No. 13/2003").

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

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.

w. Employee Benefits Liabilities

Short-term employee benefits are recognized when an employee has rendered service during accounting period, at undiscounted amount of short term employee benefits expected to be paid in exchange for that service.

Short term employee benefits include such as wages, salaries, bonus and incentive.

Post-Employee Benefits

Post-employment benefits such as retirement, severance and service payments are calculated based on Labor Law No. 13/2003 ("Law No. 13").

The group recognizes the amount of the net defined benefit liability at the present value of reporting period less fair value of plan assets which calculated by independent actuaries using the Projected Unit Credit method. Present value benefit obligation determine by discounting the benefit.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruksi yang timbul dari praktik informal entitas.

Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbalan hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Pesangon

Grup mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal antara:

- (a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
- (b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK No. 57 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Grup mengikuti program asuransi pension yang diselenggarakan oleh PT Asuransi Jiwasraya (Persero). Sesuai dengan UU No. 13/2003, Grup berkewajiban menutupi kekurangan pembayaran pensiun bila program yang ada sekarang belum cukup menutupi kewajiban.

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Imbalan jangka panjang lain seperti cuti berimbalan jangka panjang dan dihitung dengan metode *projected unit credit* dan didiskontokan ke nilai kini.

x. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Penting

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup diatas, Direksi diwajibkan untuk membuat penilaian, 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.

The Group not only record for its legal obligation under the formal terms of defined benefit plan, but also for any constructive obligation that arises from the entity's informal practices.

Current service cost, past service cost and gain or loss on settlement, and net interest on the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit or loss.

The remeasurement of the net defined benefit liabilities (assets) comprises actuarial gains and losses, the return on plan assets and any change in effect of the assets are recognized in other comprehensive income.

Termination Benefits

The Group recognized liability and expense for termination benefits at the earlier of the following dates:

- (a) *When the Group no longer can withdraw the offer of those benefits; and*
- (b) *When the Group recognizes costs for a restructuring within the scope of SFAS No. 57 and involves payment of termination benefits.*

The Group has pension insurance program which organized by PT Asuransi Jiwasraya (Persero). In accordance with the Law No. 13/2003, the group is obliged to cover the shortage of pension payments when the pension plans is currently not sufficient to cover liabilities.

Other Long-Term Employee Benefits

Other long-term benefits such as long service leave and calculated using the projected unit credit method and discounted to present value.

x. Source of Estimation Uncertainty and Critical Accounting Judgements

In the application of the Group's accounting policies above, 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi yang dijelaskan diatas, terdapat pertimbangan kritis yang memiliki dampak signifikan pada jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian, selain dari penyajian perkiraan yang diatur di bawah ini.

Sumber Ketidakpastian Estimasi

Rugi Penurunan Nilai Pinjaman yang Diberikan dan Piutang

Grup menilai penurunan nilai pinjaman yang diberikan dan piutang pada setiap tanggal pelaporan. Nilai wajar piutang ditentukan dengan memperhitungkan penurunan nilai yang bersifat permanen dan nilai tercatatnya dikurangi untuk mengakui penurunan tersebut. Asumsi yang digunakan untuk menentukan penyisihan penurunan nilai piutang didasarkan penilaian secara individual atas piutang masing-masing debitur (pemberi kerja).

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap

Masa manfaat setiap aset tetap Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direviu 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 oleh perubahan faktor yang disebutkan di atas.

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

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognised 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

In the process of applying the accounting policies as described above, management has made any critical judgments that have significant impact on the amounts recognised in the consolidated financial statements, apart from those involving estimates, which are dealt with below.

Key Sources of Estimation Uncertainty

Impairment Loss on Loans and Receivables

The Group assesses its loans and receivables for impairment at each reporting date. The fair value of accounts receivable is determined by calculating the permanent impairment and the carrying value is reduced to recognize the decline. The assumptions used to determine the allowance for impairment of receivables based on an individual assessment of each receivable debtor (employer).

Estimated Useful Lives of Property and Equipment

The useful life of each item of the Group's property and equipment 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 and equipment would affect the recorded depreciation expense and decrease in the carrying values of property and equipment.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

Liabilitas Imbalan Pasca Kerja

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) pensiun neto mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pasca kerja.

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir pelaporan, dengan mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi dalam mata uang imbalan yang akan dibayar dan memiliki jangka waktu yang serupa dengan jangka waktu liabilitas yang terkait.

Pajak Penghasilan Final

Pajak penghasilan dari aktivitas jasa konstruksi dihitung berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 tahun 2009 mengenai perubahan atas PP No. 51 tahun 2008 tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari usaha jasa konstruksi yang berlaku efektif mulai tanggal 1 Agustus 2008, dimana perlakuan pengenaan pajak final dikenakan atas kontrak sebesar 3% yang diperoleh mulai tanggal 1 Agustus 2008.

Pajak penghasilan final disajikan diluar beban pajak penghasilan pada laba rugi.

Perbedaan nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Penurunan Nilai atas Goodwill

Uji penurunan nilai *goodwill* wajib dilakukan sedikitnya setahun sekali tanpa memperhatikan apakah telah terjadi indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai aset tak berwujud membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan dan pelepasan akhir atas aset tersebut serta tingkat diskonto yang tepat untuk menghitung nilai kini.

Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan dalam estimasi nilai pakai dalam laporan keuangan konsolidasian adalah tepat dan wajar, namun demikian, perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan pada jumlah nilai terpulihkan dan jumlah kerugian penurunan nilai yang terjadi mungkin berdampak material pada hasil operasi Grup.

Post-Employment Benefits Obligation

The present value of post employment benefit liabilities depends on several factors which are determined by actuarial basis based on several assumptions. Assumptions used to determine pensions cost (benefits) covered discount rate. The changes of assumptions might affect carrying value of post-employment benefits.

The Group determines the appropriate discount rate at the final reporting, by considering the discount rate of government's bond which denominated in benefit's currency that will be paid and have a similar term with the terms of the related liabilities.

Final Income Tax

Income tax from construction is computed based on the Government Regulation No. 40 year 2009 concerning amendments of Government Regulation No. 51 year 2008 concerning income tax from the construction business that is effective starting 1 August 2008, where the final tax at 3% is applied for contract signed starting August 1, 2008.

Final income tax is presented outside of the income tax expenses in profit or loss.

The difference between the final income tax carrying amounts of existing assets and liabilities, and their respective final tax bases are not recognised as deferred tax assets or liabilities.

Impairment of Goodwill

Impairment testing of goodwill is required to be performed at least annually irrespective of whether or not there are indications of impairment. Determining the value in use of intangible assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets and a suitable discount rate in order to calculate the present value.

While it is believed that the assumptions used in the estimation of the value in use of assets reflected in the consolidated financial statements are appropriate and reasonable, significant changes in this assumptions may materially affect the assessment of recoverable values and any resulting impairment loss could have a material adverse impact on the results of Group's operations.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

Penilaian Instrumen Keuangan

Seperti dijelaskan dalam Catatan 33, Grup 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.

Valuation of Financial Instruments

As described in Note 33, the Group 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.

3. KAS DAN SETARA KAS

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2019 Rp	2018 Rp	
Kas	358.024.549	200.129.406	
Bank			Cash on Hand Cash in Banks
Pihak Berelasi (Catatan 30)			Related Parties (Notes 30)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	42.084.358.425	49.634.165.093	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2.076.853.777	1.241.533.221	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	35.035.391.805	15.624.049.716	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Total Pihak Berelasi	79.196.604.007	66.499.748.030	Total Related Parties
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Baret dan Banten Tbk	1.467.214.891	854.420.830	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Mega Tbk	367.514.510	367.514.510	PT Bank Mega Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	154.831.765	723.990.731	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	5.154.087.757	9.460.592.251	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Maybank Tbk	354.367.223	5.661.373.465	PT Bank Maybank Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	8.278.679	9.582.844	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank UOB Indonesia	128.721.490	--	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Mestika Tbk	378.848.804	3.404.351.826	PT Bank Mestika Tbk
Total Pihak Ketiga	8.013.865.119	20.481.826.457	Total Third Parties
Sub Jumlah	87.210.469.126	86.981.574.487	Sub Total
Deposito Berjangka			Time Deposits
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	81.505.000.000	108.505.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	10.000.000.000	--	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Total Pihak Berelasi	91.505.000.000	108.505.000.000	Total Related Parties
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Bank Maybank Tbk	5.000.000.000	5.000.000.000	PT Bank Maybank Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jabar (Persero) Tbk	25.000.000.000	10.000.000.000	PT Bank Pembangunan Daerah Jabar (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	--	25.000.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Total Pihak Ketiga	30.000.000.000	40.000.000.000	Total Third Parties
Sub Jumlah	121.505.000.000	148.505.000.000	Sub Total
Jumlah	209.073.493.675	235.686.703.893	Total
Dana Untuk Pengantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel	(2.044.679.425)	(990.783.560)	Fund for Replacement of Hotels Furniture and Fixture
Jumlah - Bersih	207.028.814.250	234.695.920.333	Total - Net
Deposito Berjangka			Time Deposits
Tingkat Suku Bunga Deposito Berjangka per Tahun (%)	5.50% - 7.50%	5.50% - 7.50%	Interest Rate of Time Deposits per Annum (%)
Jangka Waktu	1 Bulan/ Month	1 Bulan/ Month	Due Period

4. PIUTANG USAHA

4. ACCOUNTS RECEIVABLE

	2019 Rp	2018 Rp	
Pihak Ketiga			Third Parties
Pelanggan The Reiz Condo	100.734.622.439	176.063.691.552	Customer from The Reiz Condo
Pelanggan Nines BSD	26.525.591.672	4.287.607	Customer from Nines BSD
Pelanggan Teraskita Hotel & Office Cawang	11.525.804.330	11.111.014.965	Customer Teraskita Hotel & Office Cawang
Jumlah	138.786.018.441	187.178.994.124	Total

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

Accounts receivable of Company's represents receivables from Dafam Hotel Teraskita Jakarta, receivables related sales of apartment unit of The Reiz Condo in Medan, and apartment unit of Nines BSD.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa seluruh piutang dapat tertagih, sehingga tidak perlu membentuk penyisihan penurunan nilai piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

The Company's management believes that accounts receivable is collectible, thus, allowance for impairment losses is not considered necessary as of December 31, 2019 and 2018.

5. PIUTANG LAIN-LAIN

5. OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE

	2019	2018	
	Rp	Rp	Total
KSO WKR - Asiana Senopati	245.586.657.534	--	KSO WKR - Asiana Senopati
KSO WKR - Darmo Permai	202.612.832.016	127.128.517.630	KSO WKR - Darmo Permai
KSO WKR - Graha Jasa Ekatama	3.750.535.748	3.273.818.162	KSO WKR - Graha Jasa Ekatama
KSO WKR - RNI	3.600.000.000	--	KSO WKR - RNI
KSO WKR - Dalawa	1.027.358.700	777.358.700	KSO WKR - Dalawa
PT Dafam Hotel Management	794.985.357	1.005.071.548	PT Dafam Hotel Management
KSO Waskita Triniti	402.246.352	885.254.798	KSO Waskita Triniti
Lain-lain (dibawah Rp 500 juta)	8.170.808.104	6.369.809.072	Others (below Rp 500 million)
Jumlah	465.945.423.812	139.439.829.910	

Piutang KSO WKR - Darmo Permai ini merupakan piutang terhadap KSO WKR - Darmo Permai sebesar Rp 172.500.000.000 dengan perjanjian No. 003/P.WKR/2017, Perusahaan juga mempunyai hak pengembalian uang atas penyetoran PPN Masukan pada saat akuisisi tanah perusahaan ke KSO sebesar Rp. 21.731.737.500 dan penggantian biaya operasional KSO WKR - Darmo permai sebesar Rp 8.381.094.516.

Pada tanggal 11 April 2019, Perusahaan membuat perjanjian pengakhiran kerja sama operasi dengan PT Asiana Senopati atas Proyek KSO WKR-Asiana Senopati dengan Akta Notaris oleh Ariani L. Rachim No. 002 tanggal 12 Desember 2019 dan menyetujui hak dan kewajibannya untuk mengembalikan investasinya masing-masing dan PT Asiana Senopati mengakui utang atas pengembalian investasi WKR sejumlah Rp 413.586.657.534 sampai dengan 2019 PT Asiana Senopati sudah membayar Rp 168.000.000.000.

The Receivable of KSO WKR - Darmo Permai is receivable from KSO WKR - Darmo Permai amount Rp 172,500,000,000 with the agreement No. 003/P.WKR/2017, the Company have right to get reimbursement from VAT in when acquisition land the company to joint venture amount Rp 21,731,737,500, and reimbursement of operational expense in KSO WKR - Darmo Permai amount Rp 8,381,094,516.

On April 11, 2019, the Company entered into final joint operation agreement with PT Asiana Senopati regarding project KSO WKR-Asiana Senopati with Notary Notarial Deed No. 002 by Ariani L. Rachim dated December 12, 2019 agree right and obligation to return their each investment and PT Asiana Senopati disclaim their obligation to WKR with amounting Rp 413,586,657,534 until 2019 PT Asiana Senopati already paid Rp 168,000.000.000.

6. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA

6. ADVANCES AND PREPAYMENTS

	2019	2018	
	Rp	Rp	Total
Uang Muka Persiapan Proyek	2.528.386.521	1.903.462.340	Advance For Preliminary Project
Biaya Dibayar Di Muka Lainnya	3.824.822.096	216.287.104	Other Prepaid Expense
Jumlah	6.353.208.617	2.119.749.444	

Uang muka dan biaya dibayar dimuka merupakan biaya praoperasional dari proyek yang belum dilakukan atau masih dalam tahap inisiasi.

Advances and prepayments consist of preoperational cost from future project or initiation step of project.

7. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

Pajak Pertambahan Nilai	166.436.644.731	171.091.566.578	Value Added Tax
Pasal 4 (2)	2.232.081.016	1.433.803.534	Article 4 (2)
Jumlah	168.668.725.747	172.525.370.112	Total

7. TAXATION

a. Prepaid Taxes

2019	2018
Rp	Rp
166.436.644.731	171.091.566.578
2.232.081.016	1.433.803.534
168.668.725.747	172.525.370.112

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

b. Utang Pajak

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Pajak Penghasilan Final 4 ayat 2	7.406.037.232	6.461.160.926	Final Income Tax Article 4 (2)
Pajak Penghasilan Pasal 29	12.960.750.000	--	Income Taxes Article 29
Pasal 21	845.073.679	588.346.272	Article 21
Pasal 23	33.518.721	--	Article 23
Pajak Pertambahan Nilai	--	31.051.185.009	Value Added Tax
Jumlah	21.245.379.632	38.100.692.207	Total

c. Beban Pajak Penghasilan

Beban pajak Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Beban Pajak Kini	12.960.750.000	--	Current Tax Expense
Beban (Manfaat) Pajak Tangguhan	892.894.255	997.845.638	Deferred Tax Expense (Income)
Jumlah	13.853.644.255	997.845.638	Total

Pajak Kini

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

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Laba Sebelum Pajak	110.739.053.643	169.460.367.069	Income Before Tax
Koreksi Fiskal			Fiscal Correction
Beban Pegawai	13.308.730.353	21.907.885.083	Employee Expenses
Beban Kesejahteraan Pegawai	383.996.161	635.510.538	Welfare Employee Expenses
Beban Kendaraan	817.902.918	3.566.171.260	Vehicle Expenses
Beban Representasi	46.197.502	57.755.652	Representation Expenses
Beban dari Pendapatan Final	27.113.628.206	26.013.761.677	Expense from Final Revenue
Beban Pajak	4.909.727.380	7.432.439.955	Tax Expenses
Laba / Rugi Entitas Ventura Bersama	(14.383.747.182)	(145.222.577.097)	Gain / Loss From Joint Venture
Beban Penyusutan	(3.571.577.020)	(3.991.762.552)	Depreciation Expenses
Lainnya	(25.951.954.613)	(34.858.402.693)	Others
Dikurangi Pendapatan Yang Sudah Dikenakan Pajak Final			Less Income Subject To Final Tax
Pendapatan Bunga	(9.664.612.439)	(15.267.237.528)	Interest Income
Pendapatan Final	(51.903.662.964)	(247.372.534.913)	Final Revenue
Jumlah	(58.895.371.698)	(387.098.990.617)	Total
Laba Kena Pajak	51.843.681.945	(217.638.623.548)	Taxable Income
Laba Kena Pajak (Dibulatkan)	51.843.000.000	(21.768.000.000)	Taxable Income (Rounded)
Estimasi Beban Pajak Non Final	12.960.750.000	--	Estimated for Non Final Tax Expenses

Pajak Tangguhan

Rincian dari liabilitas pajak tangguhan Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31 2017	Other Comprehensive Income	31 Desember/ December 31 2018	Other Comprehensive Income	31 Desember/ December 31 2019	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas Pajak Tangguhan:						
Perbedaan Waktu						
Antara Penyusutan						
Komersial dan Fiskal	1.725.928.190	997.940.638	2.723.868.828	892.894.255	3.616.763.083	Deferred Tax Liabilities: Timing Difference Depreciation Method between Commercial and Fiscal
Liabilitas Pajak Tangguhan	1.725.928.190	997.940.638	2.723.868.828	892.894.255	3.616.763.083	Deferred Tax Liabilities

b. Tax Payable

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Pajak Penghasilan Final 4 ayat 2	7.406.037.232	6.461.160.926	Final Income Tax Article 4 (2)
Pajak Penghasilan Pasal 29	12.960.750.000	--	Income Taxes Article 29
Pasal 21	845.073.679	588.346.272	Article 21
Pasal 23	33.518.721	--	Article 23
Pajak Pertambahan Nilai	--	31.051.185.009	Value Added Tax
Jumlah	21.245.379.632	38.100.692.207	Total

c. Income Tax Expense

Tax expenses of the Company consist of the following:

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Beban Pajak Kini	12.960.750.000	--	Current Tax Expense
Beban (Manfaat) Pajak Tangguhan	892.894.255	997.845.638	Deferred Tax Expense (Income)
Jumlah	13.853.644.255	997.845.638	Total

Current Tax

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

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Laba Sebelum Pajak	110.739.053.643	169.460.367.069	Income Before Tax
Koreksi Fiskal			Fiscal Correction
Beban Pegawai	13.308.730.353	21.907.885.083	Employee Expenses
Beban Kesejahteraan Pegawai	383.996.161	635.510.538	Welfare Employee Expenses
Beban Kendaraan	817.902.918	3.566.171.260	Vehicle Expenses
Beban Representasi	46.197.502	57.755.652	Representation Expenses
Beban dari Pendapatan Final	27.113.628.206	26.013.761.677	Expense from Final Revenue
Beban Pajak	4.909.727.380	7.432.439.955	Tax Expenses
Laba / Rugi Entitas Ventura Bersama	(14.383.747.182)	(145.222.577.097)	Gain / Loss From Joint Venture
Beban Penyusutan	(3.571.577.020)	(3.991.762.552)	Depreciation Expenses
Lainnya	(25.951.954.613)	(34.858.402.693)	Others
Dikurangi Pendapatan Yang Sudah Dikenakan Pajak Final			Less Income Subject To Final Tax
Pendapatan Bunga	(9.664.612.439)	(15.267.237.528)	Interest Income
Pendapatan Final	(51.903.662.964)	(247.372.534.913)	Final Revenue
Jumlah	(58.895.371.698)	(387.098.990.617)	Total
Laba Kena Pajak	51.843.681.945	(217.638.623.548)	Taxable Income
Laba Kena Pajak (Dibulatkan)	51.843.000.000	(21.768.000.000)	Taxable Income (Rounded)
Estimasi Beban Pajak Non Final	12.960.750.000	--	Estimated for Non Final Tax Expenses

Deferred Tax

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

8. INVESTASI PADA VENTURA BERSAMA

Rincian investasi pada ventura bersama pihak berelasi sebagai berikut:

8. INVESTMENT IN JOINT VENTURES

The details of investment in joint ventures related parties are as follows:

2019					
	Proyek/ Project	Percentase/ Percentage	Saldo Awal/ Beginning Balance	Setoran (Penarikan)/ Koreksi/Placement (Withdrawal)/Correction	Pengakuan Laba (Rugi)/Gain (Losses) Recognition
			Rp	Rp	Rp
KSO WKR - Asiana Senopati	Two Senopati	51,00%	348.768.620.995	(348.764.022.567)	--
KSO WKR - Darmo Permai	88 Avenue	51,00%	327.680.205.748	6.318.262.500	3.193.601.874
KSO WKR - Sirius	Yukata Suites	50,80%	125.184.298.658	--	5.509.811.662
KSO WKR - Dalawa	Zallaka - Batu Tumpeng	51,00%	64.557.379.965	--	(12.019.104)
KSO WKR - GJE	Apartemen Pejaten	60,00%	17.227.981.203	(17.300.000.000)	363.052.176
KSO WKR - RNI	RNI Office Park		271.858.055.348	(7.375.258.586)	291.033.379
Jumlah/Total			1.155.276.541.917	(367.121.018.653)	5.329.300.574
					14.383.747.182
					802.539.270.446

2018					
	Proyek/ Project	Percentase/ Percentage	Saldo Awal/ Beginning Balance	Setoran (Penarikan)/ Koreksi/Placement (Withdrawal)/Correction	Pengakuan Laba (Rugi)/Gain (Losses) Recognition
			Rp	Rp	Rp
KSO WKR - Asiana Senopati	Two Senopati	51,00%	347.644.326.452	1.122.663.000	1.631.543
KSO WKR - Darmo Permai	88 Avenue	51,00%	305.555.583.496	--	22.124.622.252
KSO WKR - Sirius	Yukata Suites	50,80%	104.843.876.880	--	20.340.421.778
KSO WKR - Dalawa	Zallaka - Batu Tumpeng	51,00%	64.559.927.812	--	(2.547.847)
KSO WKR - GJE	Apartemen Pejaten	60,00%	138.286.050.204	(121.058.069.000)	--
KSO WKR - RNI	RNI Office Park		110.060.046.349	59.039.559.629	102.758.449.371
Jumlah/Total			1.070.949.811.193	(60.895.846.371)	145.222.577.097
					1.155.276.541.917

Seluruh investasi pada ventura bersama dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.

All off the above investment in joint ventures are accounted for using the equity method.

Pada tanggal 11 April 2019, Perusahaan membuat perjanjian pengakhiran kerja sama operasi dengan PT Asiana Senopati atas Proyek KSO WKR-Asiana Senopati dengan Akta Notaris oleh Ariani L. Rachim No. 002 tanggal 12 Desember 2019 dan menyetujui hak dan kewajibannya untuk mengembalikan investasinya masing-masing dan PT Asiana Senopati mengakui utang atas pengembalian investasi WKR dengan pokok nominal Rp. 400.000.000.000 yang disesuaikan dengan nilai bunga menjadi Rp. 413.586.657.534 dimana pembayarannya akan dilakukan secara bertahap sampai dengan 12 Desember 2020.

On April 11, 2019, the Company entered into final joint operation agreement with PT Asiana Senopati regarding project KSO WKR-Asiana Senopati with Notary Notarial Deed No. 002 by Ariani L. Rachim dated December 12, 2019 agree right and obligation to return their each investment and PT Asiana Senopati disclaim their obligation to WKR with amounting Rp. 400,000,000,000 and adjusted to Rp. 413,586,657,534 with periodical installment payment method until December 12, 2020.

9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Saldo Awal			<i>Beginning Balance</i>
Penambahan	2.029.649.878.955	1.095.887.493.463	<i>Additional</i>
Pengurangan ke beban pokok penjualan dan beban langsung (catatan 26)	704.674.607.922	1.135.985.489.524	<i>Charged to cost of sales and direct cost (note 26)</i>
Reklasifikasi	(26.423.128.806)	(202.223.104.032)	<i>Reclassification</i>
Saldo Akhir	(121.651.125.000)	--	<i>Ending Balance</i>
	2.586.250.233.071	2.029.649.878.955	

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Persediaan Real Estat Siap Untuk Dijual dan Porsi Jangka Pendek			<i>Real Estate Inventories are Ready to Sale and Current Portion :</i>
Nines BSD	676.629.345.556	481.592.205.158	Nines BSD
Soltera FIM Pejaten	589.522.352.041	246.168.232.055	Soltera FIM Pejaten
ISN Bali	524.542.628.856	429.614.896.863	ISN Bali
The Reiz Condo	308.865.511.220	506.675.585.029	The Reiz Condo
Unit Brooklyn	24.421.009.940	24.421.009.940	Unit Brooklyn
Total Porsi Jangka Pendek	2.123.980.847.613	1.688.471.929.045	Total Current Portion
Persediaan Real Estat Dalam Pengembangan dan Porsi Jangka Panjang :			<i>Real Estate Inventories Under Development and Long Term Portion :</i>
Modernland	351.004.411.122	341.177.949.910	Modernland
Total Porsi Jangka Panjang	351.004.411.122	341.177.949.910	Total Long Term Portion
Jumlah	2.474.985.258.735	2.029.649.878.955	Total

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

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.

10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

10. INVESTMENT IN ASSOCIATE

2019					
Proyek/ Project	Percentase/ Percentage	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Setoran (Penarikan)/ Koreksi/Placement (Withdrawal)/Correction Rp	Pengakuan Laba (Rugi)/Gain (Losses) Recognition Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
PT Hotel Karya Indonesia	HKI Hotel	25,00%	--	15.525.000.000	193.902.431
Jumlah/Total			--	15.525.000.000	193.902.431

PT Hotel Karya Indonesia (HKI)

Pendirian PT Hotel Karya Indonesia (entitas asosiasi WKR) adalah sesuai dengan akta notaris Cintya Ayu Rishanty, S.H., M.Kn., No. 10 tanggal 29 Oktober 2018. Akta ini telah mendapat pengesahan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0053574.AH.01.01 Tahun 2018 tanggal 9 November 2018.

PT Hotel Karya Indonesia (HKI)

The establishment of PT Hotel Karya Indonesia (associate entity of WKR) based on notarial deed No. 10 dated October 29, 2018 of notary Cintya Ayu Rishanty, S.H., M.Kn.. This notarial deed has been approved by The Minister of Law and Human Rights through its decision letter No. AHU-0053574.AH.01.01 Year 2018 dated November 9, 2018.

11. ASET TETAP

11. PROPERTY, PLANT, AND EQUIPMENT

	2019					<i>Acquisition Costs</i>	
	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan/ (Pengurangan)/ Addition/ (Deduction) Rp	Surplus/ Revaluasi/ Surplus Revaluation Rp	Reklasifikasi dan Penyesuaian/ Reclassification and Adjustment Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp		
					Land	Building	
Harga Perolehan							
Tanah	97.102.137.508	--	--	--	97.102.137.508		
Bangunan	134.686.499.024	--	--	--	134.686.499.024		
Peralatan dan Perabotan	2.760.836.254	--	--	--	2.760.836.254		
Perlengkapan Kantor	2.090.978.744	5.493.329.179	--	--	7.584.307.923		
Sub Jumlah	236.640.451.530	5.493.329.179	--	--	242.133.780.709		
Akumulasi Penyusutan							
Bangunan	(7.116.091.733)	(2.521.113.190)	--	--	(9.637.204.923)		
Peralatan dan Perabotan	(1.582.685.274)	(302.051.979)	--	--	(1.884.737.253)		
Perlengkapan Kantor	(2.182.454.446)	(1.502.909.868)	--	--	(3.685.364.314)		
Sub Jumlah	(10.881.231.453)	(4.326.075.037)	--	--	(15.207.306.490)		
Nilai Tercatat	225.759.220.077				226.926.474.219		
							<i>Carrying Values</i>

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

	2018				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ (Pengurangan)/ <i>Addition/</i> <i>(Deduction)</i>	Surplus Revaluasi/ <i>Surplus</i> <i>Revaluation</i>	Reklasifikasi dan Penyesuaian/ <i>Reclassification</i> <i>and Adjustment</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Harga Perolehan					
Tanah	94.731.575.128	--	31.057.979.988	(28.687.417.608)	97.102.137.508
Bangunan	125.565.084.384	--	8.630.839.512	490.575.128	134.686.499.024
Peralatan dan Perabotan	2.378.896.228	403.280.026	--	(21.340.000)	2.760.836.254
Perlengkapan Kantor	1.690.597.276	410.029.468	--	(9.648.000)	2.090.978.744
Sub Jumlah	224.366.153.016	813.309.494	39.688.819.500	(28.227.830.480)	236.640.451.530
Akumulasi Penyusutan					
Bangunan	(4.594.978.542)	(2.521.113.191)	--	--	(7.116.091.733)
Peralatan dan Perabotan	(979.155.451)	(603.529.823)	--	--	(1.582.685.274)
Perlengkapan Kantor	(864.975.706)	(1.317.478.740)	--	--	(2.182.454.446)
Sub Jumlah	(6.439.109.699)	(4.442.121.754)	--	--	(10.881.231.453)
Nilai Tercatat	217.927.043.317				225.759.220.077
<i>Acquisition Costs</i>					
					Land
					Building
					Fixture and Equipment
					Office Equipment
					Sub Total
<i>Accumulated Depreciation</i>					
					Office Equipment
					Fixture and Equipment
					Office Equipment
					Sub Total
<i>Carrying Values</i>					

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, seluruh aset tetap yang tergabung dalam bangunan Hotel Dafam Teraskita telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Bumiputera Muda 1967 atas segala risiko properti, gempa bumi dan segala kerusakan material dengan nilai pertanggungan sebesar Rp185.000.000.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut telah cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

As of December 31, 2019 and 2018, all property and equipment included in Hotel Dafam Teraskita were insured with PT Asuransi Umum Bumiputera Muda 1967 against all risks of property, earthquake, and all material damages with the value of coverage amounting to Rp185,000,000,000. Management believes that the insurance has enough to cover possible losses on the insured assets.

12. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH

Uang muka pembelian tanah sebesar Rp 121.651.125.000 adalah uang muka pembelian tanah kepada PT Graha Jasa Ekatama.

12. ADVANCES FOR PURCHASE LAND

Advance for purchase land amounted to Rp 121,651,125.000 is advance purchase of land for PT Graha Jasa Ekatama.

13. PROPERTI INVESTASI

13. INVESTMENT PROPERTIES

	2019		2018		<i>Teraskita Cawang Teraskita Makassar Teraskita Bandung Teraskita - The Reiz Medan Total</i>
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Rp	Rp	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Harga Perolehan					
Tanah		82.598.940.492		28.196.842.480	<i>Acquisition Cost Land</i>
Bangunan		319.574.275.622		79.558.646.607	<i>Building</i>
Jumlah Harga Perolehan		402.173.216.114		107.755.489.087	<i>Total Acquisition Cost</i>
Harga Perolehan					
Tanah		82.598.940.492		42.571.862.492	<i>Acquisition Cost Land</i>
Bangunan		319.574.275.622		83.707.542.197	<i>Building</i>
Jumlah Harga Perolehan		402.173.216.114		126.279.404.689	<i>Total Acquisition Cost</i>
Saldo Akhir		402.173.216.114		126.279.404.689	<i>Ending Balance</i>
2019					
Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi dan Penyesuaian/ <i>Reclassification</i> <i>and Adjustment</i>	Kenaikan Penilaian Ulang/ <i>Surplus</i> <i>Revaluation</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanah dan Bangunan	126.279.404.689	80.545.411.425	--	195.348.400.000	--
Jumlah	126.279.404.689	80.545.411.425	--	--	402.173.216.114
					<i>Land and Building</i>
					<i>Total</i>

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

Properti investasi yang tergabung dalam Hotel Dafam Teraskita telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Bumiputera Muda 1967 atas segala risiko properti, gempa bumi dan segala kerusakan material sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 13.

Properti investasi milik Perusahaan merupakan Hotel Dafam Teraskita yang berlokasi di Jakarta. Yang menjadi bagian dari properti investasi adalah bagian yang disewakan untuk dijadikan perkantoran. Terdapat penambahan properti investasi sebesar Rp 80.545.411.425 yang merupakan penambahan dari konstruksi dalam penyelesaian Hotel Dafam Teraskita di Bandung dan Makassar.

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan melakukan reklasifikasi aset dari persediaan real estat ke properti investasi sebesar Rp 195.348.400.000 berdasarkan laporan penilaian dari KJPP Febrian Siregar dan Rekan, penilai independen tanggal 21 Agustus 2019. Penilaian dilakukan berdasarkan Pendekatan Data Pasar.

Pada tanggal 31 Desember 2018, nilai wajar properti investasi Perusahaan mengalami kenaikan sebesar Rp 18.523.915.602 berdasarkan laporan penilaian dari KJPP Toha, Okky, Heru & Rekan, penilai independen. Penilaian dilakukan berdasarkan Pendekatan Data Pasar.

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

Investment properties included in Hotel Dafam Teraskita were insured with PT Asuransi Bumiputera Muda 1967 against all risks of property, earthquake, and all material damages as disclosed in Note 13.

Company's Investment Property includes Hotel Dafam Teraskita, located in Jakarta. The part of Dafam Teraskita that is categorized as investment property is the office segment of the building. There is Rp 80,545,411,425 addition in investment property coming from the construction completion of Hotel Dafam Teraskita in Bandung and Makassar.

By 31 December 2019, the company reclassified the asset from real estate inventories to investment property as Rp 195,348,400,000 based on valuation of independent appraiser KJPP Febrian Siregar & Partner independent appraisal dated on August 21, 2019. The methods used in this valuation is market-based approach.

By 31 December 2018, the fair value of investment property increases as much as Rp18,523,915,602 based on valuation of independent appraiser KJPP Toha, Okky, Heru & Partners. The methods used in this valuation is market-based approach.

14. UTANG USAHA

14. ACCOUNTS PAYABLE

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Waskita Karya (Persero) Tbk (Catatan 30)	553.770.103.230	191.281.699.658	PT Waskita Karya (Persero) Tbk (Notes 30)
PT Waskita Fim Perkasa Realti (Catatan 30)	--	29.000.000.000	PT Waskita Fim Perkasa Realti (Notes 30)
Pihak Ketiga			Third Parties
KSO WKR-RNI	263.873.981.873	161.115.532.502	KSO WKR-RNI
KSO Waskita Yukata	26.822.400.000	26.822.400.000	KSO Waskita Yukata
KSO Waskita Triniti	20.515.197.711	20.515.197.711	KSO Waskita Triniti
PT Binare Indonesia Group	4.274.399.078	2.508.687.829	PT Binare Indonesia Group
PT Deli Multi Indah Properti	4.075.209.536	3.382.498.975	PT Deli Multi Indah Properti
KSO WKR - Darmo	2.691.666.667	5.658.666.667	KSO WKR - Darmo
PT Daya Mitra Sarana	(604.440.456)	2.318.709.759	PT Daya Mitra Sarana
Hotel Dafam Teraskita	2.663.216.223	2.719.592.763	Hotel Dafam Teraskita
CV Metro Sukses Berkarya	579.946.533	1.418.390.335	CV Metro Sukses Berkarya
PT Olsa International	468.990.000	--	PT Olsa International
PT Graha Artha Investa	462.500.000	462.500.000	PT Graha Artha Investa
PT Desain Sarana	343.980.000	--	PT Desain Sarana
PT Jones Lang LaSelle	301.590.000	--	PT Jones Lang LaSelle
PT Arthareka Graha Sarana	292.050.000	--	PT Arthareka Graha Sarana
PT Total Cipta Indonesia	287.560.000	--	PT Total Cipta Indonesia
PT Mitra Cipta Pranata	279.125.000	255.062.500	PT Mitra Cipta Pranata
Lain-lain (dibawah Rp 250 Juta)	15.861.157.523	7.178.359.010	Others (Below Rp. 250 Milion)
Jumlah	896.958.632.918	454.637.297.709	Total

Utang usaha ke PT Waskita Karya merupakan utang usaha atas jasa pembangunan konstruksi proyek the Reiz Condo di Medan, proyek Nines di BSD – Serpong, Teraskita Makassar, dan Teraskita Bandung.

Account payable to PT Waskita Karya represent of construction services The Reiz Condo Project in Medan, Project Nines in BSD – Serpong, Teraskita Makassar, and Teraskita Bandung.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

Utang usaha kepada kepada KSO WKR-RNI, KSO Waskita Yukata, KSO Waskita Triniti, KSO WKR-Darmo merupakan pinjaman berupa uang yang diberikan oleh-oleh pihak tersebut.

Account payable to KSO WKR-RNI, KSO Waskita Yukata, KSO Waskita Triniti, KSO WKR-Darmo is a loan provided by the party.

15. UTANG LAIN-LAIN

15. OTHER PAYABLE

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Pihak Berelasi (Catatan 30)	17.722.895	6.591.980	<i>Related Parties (Note 30)</i>
Jasa Produksi dan Tantiem	9.478.755.077	6.936.093.854	<i>Incentive and Tantiem</i>
Hotel Dafam Teraskita	4.379.843.194	466.678.326	<i>Hotel Dafam Teraskita</i>
Jamsostek	2.426.844.104	1.760.737.393	<i>Jamsostek</i>
Dana Pensiun	405.592.754	276.375.722	<i>Pension Program</i>
Lain-lain (Dibawah Rp 250 Juta)	--	580.062.953	<i>Others (Below Rp 250 Million)</i>
Jumlah	16.708.758.024	10.026.540.228	Total

16. UTANG KEPADA PEMEGANG SAHAM

Pada tanggal 29 Maret 2017, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. L.15/P/WK/2017 dengan WSKT dan terakhir dilakukan perubahan dengan No. L.21.1/ADD-II/WK/2019 tanggal 29 Maret 2019 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 2019 dan 31 Desember 2018 adalah masing-masing sebesar Rp 41.332.650.017 dan Rp 84.569.436.164. Jangka waktu penarikan fasilitas pinjaman adalah 12 bulan setelah penandatangan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 12% 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 and recently amended No. L.21/ADD-II/WK/2019 date on March 29, 2019 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, 2019 and December 31, 2018 amounted to Rp 41,332,650,017 and Rp 84,569,436,164, respectively. The loan drawdown period is 12 months after the contract with interest rate of 12% per annum, which may be changed at anytime in accordance with the WSKT provision.

**17. CADANGAN UNTUK PENGGANTIAN PERABOTAN
DAN PERLENGKAPAN HOTEL**

**17. RESERVE FOR REPLACEMENT OF HOTEL'S
FURNITURE AND FIXTURES**

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Saldo awal tahun	990.783.560	485.322.261	<i>Balance at beginning of year</i>
Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel tahun berjalan	1.272.685.889	1.159.040.017	<i>Provision for replacement of Hotel's furniture and fixture during the year</i>
Pembelian	(218.790.024)	(653.578.718)	<i>Purchase</i>
Saldo akhir tahun	2.044.679.425	990.783.560	<i>Balance at end of year</i>

18. UANG MUKA DARI PELANGGAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

18. ADVANCE FROM CUSTOMERS AND UNEARNED REVENUES

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Uang Muka Penjualan	35.814.990.506	26.248.675.232	<i>Advance Sales</i>
Titipan Pelanggan	21.272.178.129	9.637.434.783	<i>Customer Deposit</i>
Pendapatan Diterima Dimuka	29.214.000	347.231.086	<i>Unearned Revenues</i>
Jumlah	57.116.382.635	36.233.341.101	Total

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Perusahaan menyelenggarakan program pensiun imbalan pasti dan imbalan kerja jangka panjang lainnya untuk semua karyawan yang memenuhi persyaratan.

Nilai kewajiban yang termasuk dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dari manfaat pasca-kerja di bawah UU Ketenagakerjaan No. 13/2003 dan kewajiban manfaat jangka panjang lainnya adalah sebagai berikut:

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Imbalan Pasca Kerja sesuai			<i>Post-Employment Benefit Under</i>
UU Ketenagakerjaan No. 13/2003	829.215.093	393.987.876	<i>Labor Law No. 12/2003</i>
Manfaat Jangka Panjang Lainnya	68.700.443	77.435.028	<i>Other Long-term Benefit</i>
Jumlah	897.915.536	471.422.904	Total

Perhitungan imbalan pasca-kerja dihitung oleh aktuaris independen PT Praptasentosa Gunajasa. Asumsi aktuarial pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 sebagai berikut:

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Tingkat Diskonto	8,50%	8,50%	<i>Discount Rate</i>
Tingkat Kenaikan Gaji	8,50%	8,50%	<i>Annual Salary Increasing Rate</i>
Tingkat Mortalitas	TMI 2011	TMI 2011	<i>Mortality Rate</i>
Tingkat Cacat	0% TMI 2011	0% TMI 2011	<i>Disability Rate</i>
Usia Pensiun Normal	56	56	<i>Normal Retirement Age</i>

20. UTANG LEMBAGA KEUANGAN NON-BANK

	2019	2018	
	Rp	Rp	
PT Sahabat Finansial Keluarga	28.738.948.979	--	<i>PT Sahabat Finansial Keluarga</i>
Jumlah	28.738.948.979	--	Total

Pada tanggal 28 Mei 2019, anak Perusahaan – PT Waskita Fim Perkasa Realti menandatangani kontrak perjanjian kontrak perjanjian No. 2646 dengan PT Sahabat Finansial Keluarga terkait anjuk piutang.

19. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES

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

The amounts of liabilities included in the consolidated statements of financial position arising from post employment benefits under Labor Law No. 13/2003 and other long-term benefit are as follows:

	2019	2018
	Rp	Rp
Imbalan Pasca Kerja sesuai		
UU Ketenagakerjaan No. 13/2003	829.215.093	393.987.876
Manfaat Jangka Panjang Lainnya	68.700.443	77.435.028
Jumlah	897.915.536	471.422.904

The cost of providing post-employment benefits is calculated by independent actuary, PT Praptasentosa Gunajasa. Actuarial assumptions as of December 31, 2019 and 2018 as follows:

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Tingkat Diskonto	8,50%	8,50%	<i>Discount Rate</i>
Tingkat Kenaikan Gaji	8,50%	8,50%	<i>Annual Salary Increasing Rate</i>
Tingkat Mortalitas	TMI 2011	TMI 2011	<i>Mortality Rate</i>
Tingkat Cacat	0% TMI 2011	0% TMI 2011	<i>Disability Rate</i>
Usia Pensiun Normal	56	56	<i>Normal Retirement Age</i>

20. LOAN TO FINANCIAL INSTITUTION NON-BANK

	2019	2018	
	Rp	Rp	
PT Sahabat Finansial Keluarga	28.738.948.979	--	<i>PT Sahabat Finansial Keluarga</i>
Jumlah	28.738.948.979	--	Total

On May 28, 2019, subsidiary of the Company – PT Waskita Fim Perkasa Realti signed contract agreement No. 2646 with PT Sahabat Finansial Keluarga regarding factoring.

21. UTANG BANK

21. BANK LOAN

	2019	2018	
	Rp	Rp	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	510.473.000.000	460.000.000.000	<i>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</i>
Dikurangi Bagian Jatuh Tempo dalam 1 Tahun	(154.500.000.000)	--	<i>Less to Current Maturities Portion</i>
Jumlah	355.973.000.000	460.000.000.000	Total

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.

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

Saldo pokok terutang dari fasilitas ini pada 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp 180.000.000.000 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 2019, Perseroan telah memenuhi rasio keuangan yang dipersyaratkan oleh bank.

Pada tanggal 18 Desember 2017, Perusahaan menandatangani 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. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp 340.000.000.000 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 2019, Perusahaan telah memenuhi rasio keuangan yang dipersyaratkan oleh bank.

22. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH

	2019	2018
	Rp	Rp
Surat Utang Jangka Menengah	300.000.000.000	300.000.000.000
Biaya Emisi	(4.484.750.037)	(4.484.750.037)
Akumulasi Amortisasi	2.766.558.385	1.741.149.963
Jumlah	298.281.808.348	297.256.399.926

Pada tanggal 1 Maret 2018, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 07 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 peminjaman 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).

Berdasarkan syarat-syarat dan kondisi-kondisi dari perjanjian sehubungan dengan kewajiban jangka panjang tersebut, Perusahaan harus mematuhi

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

loan facilities as of December 31, 2019 amounted to Rp 180,000,000,000 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, 2019, the Company is in compliance with financial covenants required by bank.

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. The outstanding principal balance amounted Rp 340,000,000,000 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, 2019, the Company is in compliance with financial covenants required by bank.

22. MEDIUM TERM NOTES

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Surat Utang Jangka Menengah	300.000.000.000	300.000.000.000	Medium Term Notes
Biaya Emisi	(4.484.750.037)	(4.484.750.037)	Issuance Cost
Akumulasi Amortisasi	2.766.558.385	1.741.149.963	Accumulated Amortization
Jumlah	298.281.808.348	297.256.399.926	Total

On March 1, 2018, the Company entered contract agreement No. 07 to issued Medium Term Notes with facility amounting to Rp 300,000,000,000. This loan facility issued within Serie A, B, C, and continued 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.

Under the term and conditions of these long-term obligation, the Company are subjects to various covenants as follow as obtaining debt with new

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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 2019 dan 2018 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 2019 2018, 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 Bank Bukopin Tbk.

**23. MODAL SAHAM, TAMBAHAN MODAL DISETOR
DAN SALDO LABA DITENTUKAN
PENGGUNAANNYA**

a. Modal Saham

PT Waskita Karya (Persero) Tbk
Koperasi Waskita

Jumlah

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, 2019 and 2018 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, 2019 and 2018, 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 Bank Bukopin Tbk.

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

a. Capital Stock

Jumlah Saham/ Total Shares	Percentase Kepemilikan / Percentage of Ownership %	2019	
		Jumlah Modal Disetor Total Paid In Capital Rp	
2.317.290	100,0000%	2.317.290.000.000	
1	0,0000%	1.000.000	
Jumlah	100,00%	2.317.291.000.000	

Shareholders:
PT Waskita Karya (Persero) Tbk
Koperasi Waskita
Total

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

	2018			Shareholders: <i>PT Waskita Karya (Persero) Tbk Koperasi Waskita</i>
	Jumlah Saham/ Total Shares	Percentase Kepemilikan / Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor Total Paid In Capital Rp	
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	2.301.765	100.0000%	2.301.765.000.000	
Koperasi Waskita	1	0.0000%	1.000.000	
Jumlah	2.301.766	100,00%	2.301.766.000.000	Total

Berdasarkan Akta Notaris No. 15 tanggal 28 Januari 2019 dari Dewi Tenti Septi Artiany, S.H., M.H. M.Kn., 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 2.301.766.000.000 menjadi sebesar Rp 2.317.291.000.000 dari WSKT melalui setoran uang.

Based on Notarial Deed No. 05 dated July 13, 2018 of Dewi Tenti Septi Artiany, S.H., M.H. M.Kn., 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 2,301,766,000,000 to Rp 2,317,291,000,000 from WSKT through transfer paid in capital.

b. Tambahan Modal Disetor

	Nilai Tercatat/ Carrying Amount Rp	Nilai Wajar/ Fair Value Rp	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital Rp	
Aset Tidak Berwujud	202.610.738.834	210.725.000.000	(8.114.261.166)	<i>Intangible Assets</i>
Tanah dan Bangunan				<i>Land and Buildings</i>
Hotel Dafam Teraskita Jakarta	259.970.000.000	262.270.600.000	(2.300.600.000)	<i>Hotel Dafam Teraskita Jakarta</i>
The Reiz Condo Medan	213.142.774.831	215.363.600.000	(2.220.825.169)	<i>The Reiz Condo Medan</i>
Jumlah	675.723.513.665	688.359.200.000	(12.635.686.335)	Total

c. Saldo Laba Ditentukan Penggunaannya

Berdasarkan Akta No. 16 tanggal 21 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Ariani Lakhsmijati Rachim, S.H., di Jakarta, para Pemegang Saham menyetujui dan memutuskan dari laba bersih tahun 2017 dicatat sebagai cadangan umum untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2017 sebesar 25.484.482.115.

c. Appropriated Retained Earnings

Based on Deed No. 16 dated March 21, 2018 of Ariani Lakhsmijati Rachim, S.H., Notary in Jakarta, the Shareholders approved an appropriation that from the net income for year 2017, recorded as general reserve for period year ended December 31, 2017 amounting to Rp 25,484,482,115.

Berdasarkan Akta No. 59 tanggal 15 April 2019 yang dibuat dihadapan Ariani Lakhsmijati Rachim, S.H., di Jakarta, para Pemegang Saham menyetujui dan memutuskan dari laba bersih tahun 2018 dicatat sebagai cadangan umum untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2018 sebesar Rp 33.725.451.454.

Based on Deed No. 59 dated April 15, 2019 of Ariani Lakhsmijati Rachim, S.H., Notary in Jakarta, the Shareholders approved an appropriation that from the net income for year 2018, recorded as general reserve for period year ended December 31, 2018 amounting to Rp 33,725,451,454.

24. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

Kepentingan Non-Pengendali/ Non-Controlling Interest	Anak Perusahaan/ Subsidiaries	Percentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Nilai Awal/ Beginning Balance Rp
PT Graha Jasa Ekatama	WFPR	40,00%	34.287.298.623
PT Bagasasi Inti Pratama	WMRI	40,00%	160.581.870.537
			194.869.169.160

24. NON-CONTROLLING INTEREST

	2019		
	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year Rp	Penambahan, (Pengurangan), dan Penyesuaian / Additional, (Less), Adjustment Rp	Jumlah Laba (Rugi) Periode/ Tahun Berjalan Total Profit (Loss) for the Period/ Year Rp
	279.860.456	154.688.000.000	189.255.159.079
	(394.608.138)	-	160.187.262.399
	(114.747.682)	154.688.000.000	349.442.421.478

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

25. PENDAPATAN

25. REVENUES

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Apartemen	184.405.619.498	239.367.334.913	Apartments
Hotel	42.422.862.964	38.634.667.237	Hotels
Perkantoran	9.480.800.000	8.005.200.000	Offices
Jumlah	236.309.282.462	286.007.202.150	Total

26. BEBAN POKOK PENDAPATAN

26. COST OF REVENUES

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Apartemen (Catatan 9)	137.688.103.142	202.223.104.032	Apartments (Notes 9)
Hotel	26.423.128.806	26.013.761.677	Hotels
Perkantoran	690.499.400	82.809.600	Offices
Jumlah	164.801.731.348	228.319.675.309	Total

27. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

27. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Gaji dan Tunjangan	39.343.924.485	24.081.932.517	Salary and Allowance
Penyusutan (Catatan 11)	4.326.075.037	4.449.004.254	Depreciation (Notes 11)
Beban Kendaraan	2.350.117.093	2.124.316.961	Vehicle Expenses
Perlengkapan Kantor	706.410.096	819.642.457	Office Equipment
Perjalanan Dinas	781.024.434	792.836.037	Transportation
Kesejahteraan	96.715.287	3.249.417.221	Welfare
Lainnya	9.998.723.331	13.179.220.096	Others
Jumlah	57.602.989.763	48.696.369.543	Total

28. PENDAPATAN LAIN-LAIN

28. OTHER INCOME

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Hasil Pelepasan Joint Venture	84.276.565.967	--	Gain on Disposal Joint Venture
Surplus Revaluasi	--	18.523.915.602	Surplus Revaluation
Bunga Deposito Berjangka	4.983.572.978	15.267.237.528	Time Deposit Interest
Jasa Giro	4.681.039.461	2.007.408.095	Interest
Lain-lain	1.264.609.006	5.574.377.473	Others
Jumlah	95.205.787.412	41.372.938.698	Total

29. BEBAN LAIN-LAIN

29. OTHER EXPENSES

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Beban Administrasi Bank	4.810.872.264	620.464.229	Bank Administration
Beban Pajak	4.909.727.380	7.437.216.576	Tax Expenses
Lain-lain	3.034.442.658	18.068.625.219	Others
Jumlah	12.755.042.302	26.126.306.024	Total

30. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

30. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTION WITH RELATED PARTIES

Pemerintah Indonesia adalah pihak pengendali utama Perusahaan.

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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

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

<i>Transaksi/ Transaction</i>	<i>Proyek/ Project</i>	2019	2018
		Rp	Rp
Kas Setara Kas/ Cash on Cash Equivalent			
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Operasional Kantor / Office Operational	52.084.358.425	49.634.165.093
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Operasional Kantor / Office Operational	83.581.853.777	109.746.533.221
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Operasional Kantor / Office Operational	35.035.391.805	15.624.049.716
Jumlah/ Total		170.701.604.007	175.004.748.030
Utang Lain-lain/ Other Payable			
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Operasional Kantor / Office Operational	17.722.895	6.591.980
Jumlah/ Total		17.722.895	6.591.980
Utang/ Payable			
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Operasional Kantor / Office Operational	--	135.000.000
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Teraskita Cawang	--	1.271.173.799
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Waskita Rajawali Tower	3.600.000.000	--
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Nines BSD	193.269.455.400	124.257.159.600
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Teraskita Makassar	43.619.382.684	2.817.483.731
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Teraskita Bandung	17.817.500.000	--
PT Waskita Fim Perkasa Realdi	Konstruksi/ Construction Solteria Place Pejaten	243.018.287.384	29.000.000.000
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction The Reiz Condo Medan	52.445.477.762	62.800.882.528
		553.770.103.230	220.281.699.658
Utang Kepada Pemegang Saham/ Loan From Shareholder			
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Utang Kepada Pemegang Saham/ Shareholder Loan	41.332.650.017	84.569.436.164
Jumlah Utang/ Total Payable		595.102.753.247	304.851.135.822
Pendapatan/ Revenues			
PT Waskita Beton Precast Tbk	Pendapatan Hotel/ Revenue Hotel	260.394.932	312.473.918
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Pendapatan Hotel/ Revenue Hotel	216.000.298	259.200.358
PT Waskita Toll Road	Pendapatan Hotel/ Revenue Hotel	21.270.833	25.525.000
Jumlah/ Total		497.666.063	597.199.276

31. REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI AKTIVITAS PENDANAAN

Tabel dibawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan nonkas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas, atau arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan keuangan konsolidasian Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

31. RECONCILIATION OF LIABILITIES ARISING FROM FINANCING ACTIVITIES

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's consolidated statement of cash flows as cash flows from financing activities.

	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan <i>Financing Cash Flows</i>				Perubahan Transaksi non Kas/ Non-cash Changes
	2018	Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment	Biaya Emisi/ Issuance cost	
		Rp	Rp	Rp	
Pinjaman bank	460.000.000.000	--	(104.027.000.000)	--	--
Surat Utang Jangka Menengah	297.256.399.926	--	--	--	1.025.408.422
Jumlah	757.256.399.926	--	(104.027.000.000)	--	1.025.408.422
					355.973.000.000
					Bank Loans
					298.281.808.348
					Medium Term Notes
					654.254.808.348
					Total

Pengungkapan tambahan atas aktivitas investasi nonkas:

Supplemental disclosures on noncash investing activities:

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Penambahan Aset Tetap Melalui Utang Usaha	87.448.673	39.688.819.500	Acquisition of Fixed Asset Through Accounts Payable

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

32. IKATAN PERJANJIAN PENTING

32. SIGNIFICANT COMMITMENTS AND AGREEMENTS

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.

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).

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.

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").

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

- 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 menandatangani 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 menandatangani 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.

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.

- 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

On 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.

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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

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*

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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 dan terakhir dilakukan amandemen dengan Nomor: 01/AMD/PPJB/KSO/RNI-WASKITA/2018 tanggal 13 Juli 2018. Pembayaran atas penjualan ini dilakukan secara bertahap sampai dengan penyelesaian pembangunan dan Akta Jual Beli ditandatangani kedua belah pihak.

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 and has been revised with Number : 01/AMD/PPJB/KSO/RNI-WASKITA/2018 dated July 13, 2018. The payment made by installment basis until the completion of development and Buy and Sell Deed signed between both of sides.

**33. 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

**33. 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 receivable</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	<i>December 31 2019</i>
	Rp	Rp	Rp
<u>31 Desember 2019</u>			
Aset Keuangan Lancar			<i>Current Financial Assets</i>
Kas dan Setara Kas	207.028.814.250	-	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	6.353.208.617	-	<i>Advances and Prepayments</i>
Piutang Usaha			<i>Trade Accounts Receivable</i>
Pihak Berelasi	-	-	<i>Related Parties</i>
Pihak Ketiga	138.786.018.441	-	<i>Third Parties</i>
Piutang Lain-lain			<i>Other Accounts Receivable</i>
Pihak Berelasi	-	-	<i>Related Parties</i>
Pihak Ketiga	465.945.423.812	-	<i>Third Parties</i>
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			<i>Current Financial Liabilities</i>
Utang Usaha			<i>Trade Accounts Payable</i>
Pihak Berelasi	-	553.770.103.230	<i>Related Parties</i>
Pihak Ketiga	-	341.494.359.688	<i>Third Parties</i>
Utang Lain-lain			<i>Other Payable</i>
Pihak Berelasi	-	17.722.895	<i>Related Parties</i>
Pihak Ketiga	-	16.691.035.129	<i>Third Parties</i>
Utang Kepada Pemegang Saham	-	41.332.650.017	<i>Loan From Shareholder</i>
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	-	4.824.431.395	<i>Accrued Expense</i>
Uang Muka Penjualan dan Pendapatan Diterima Di Muka Bagian Yang Direalisis			<i>Advance from Customers and Unearned Revenue Realized</i>
Dalam Satu Tahun	-	57.116.382.635	<i>Within One Year</i>
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			<i>Non-Current Financial Liabilities</i>
Utang Bank Jangka Panjang	-	355.973.000.000	<i>Long Term Bank Loan</i>
Jumlah	818.113.465.120	1.371.219.684.989	Total

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ <i>Loans and receivable</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	
	<i>Rp</i>	<i>Rp</i>	
31 Desember 2018			<i>December 31 2018</i>
Aset Keuangan Lancar			<i>Current Financial Assets</i>
Kas dan Setara Kas	234.695.920.333	-	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	2.119.749.444	-	<i>Advances and Prepayments</i>
Piutang Usaha			<i>Trade Accounts Receivable</i>
Pihak Berelasi	-	-	<i>Related Parties</i>
Pihak Ketiga	187.178.994.124	-	<i>Third Parties</i>
Piutang Lain-lain			<i>Other Accounts Receivable</i>
Pihak Berelasi	-	-	<i>Related Parties</i>
Pihak Ketiga	139.439.829.910	-	<i>Third Parties</i>
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			<i>Current Financial Liabilities</i>
Utang Bank Jangka Panjang			<i>Trade Accounts Payable</i>
Pihak Berelasi	-	220.281.699.658	<i>Related Parties</i>
Pihak Ketiga	-	234.355.598.051	<i>Third Parties</i>
Utang Lain-lain			<i>Other Payable</i>
Pihak Berelasi	-	6.591.980	<i>Related Parties</i>
Pihak Ketiga	-	10.019.948.248	<i>Third Parties</i>
Utang Kepada Pemegang Saham	-	84.569.436.164	<i>Loan From Shareholder</i>
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	-	4.207.372.726	<i>Accrued Expense</i>
Uang Muka Penjualan dan Pendapatan			<i>Advance from Customers and Unearned Revenue Realized</i>
Diterima Di Muka Bagian Yang Direaliasi			<i>Within One Year</i>
Dalam Satu Tahun	-	36.233.341.101	
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			<i>Non-Current Financial Liabilities</i>
Utang Bank Jangka Panjang	-	460.000.000.000	<i>Long-Term Bank Loan</i>
Jumlah	563.434.493.811	1.049.673.987.928	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 praktik 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:

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:

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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.

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.

ii. 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 membayai kebutuhan modal kerja yang berkelangsungan, dimana dana tersebut di simpan di kas dan setara kas dan dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel.

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.

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.

ii. 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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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.

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.

	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	Dilatas 5 tahun/ 5+ years	Jumlah/ Total	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	December 31 2019
31 Desember 2019							
Aset Keuangan Lancar							Current Financial Assets
Tanpa Bunga							Non-Interest Bearing
Kas		358.024.549					Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha							Trade Accounts Receivable
Pihak Berelasi							Related Parties
Pihak Ketiga		124.907.416.597	6.939.300.922	6.939.300.922			Third Parties
Piutang Lain-lain							Other Accounts Receivable
Pihak Ketiga		243.567.254.287	93.189.084.762	69.891.813.572	23.297.271.191	429.945.423.812	Related Parties
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka					6.035.548.186	317.660.431	Advances and Prepayments
Instrumen Suku Bunga							Variable Interest Rate Instruments
Piutang Lain-lain							Other Accounts Receivable
Pihak Berelasi	9,50%				65.700.000.000		Related Parties
Kas di Bank	1,50% - 8,75%	87.210.469.126				65.700.000.000	Cash in Bank
Deposito Berjangka	5,50% - 8,00%		121.505.000.000			87.210.469.126	Time Deposits
Jumlah		308.306.696.551	180.751.915.688	34.895.106.235	72.915.158.972	404.626.404.398	Total
31 Desember 2018							
Aset Keuangan Lancar							Current Financial Assets
Tanpa Bunga							Non-Interest Bearing
Kas		200.129.406				200.129.406	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha							Trade Accounts Receivable
Pihak Berelasi							Related Parties
Pihak Ketiga		168.461.094.712	9.358.949.706	9.358.949.706		187.178.994.124	Third Parties
Piutang Lain-lain							Other Accounts Receivable
Pihak Ketiga		47.663.897.946	27.887.965.982	20.915.974.487	6.971.991.496	103.439.829.911	Related Parties
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka					2.013.761.972	105.987.472	Advances and Prepayments
Instrumen Suku Bunga							Variable Interest Rate Instruments
Piutang Lain-lain							Other Accounts Receivable
Pihak Berelasi	9,50%				65.700.000.000		Related Parties
Kas di Bank	1,50% - 8,75%	86.981.574.487				65.700.000.000	Cash in Bank
Deposito Berjangka	5,50% - 8,00%		148.505.000.000			86.981.574.487	Time Deposits
Jumlah		303.306.696.551	185.751.915.688	32.288.686.165	72.777.978.968	594.125.277.372	Total
31 Desember 2019							
Tanpa Bunga							December 31 2019
Utang Usaha							Non-Interest Bearing
Pihak Berelasi							Trade Accounts Payable
Pihak Ketiga							Related Parties
Utang Lain-lain							Third Parties
Pihak Berelasi							Other Payable
Pihak Ketiga							Related Parties
Biaya Yang Masih Harus Dibayar							Third Parties
Instrumen Suku Bunga							Accrued Expense
Uang Bank Jangka Panjang	9,50%				355.973.000.000		Variable Interest Rate Instruments
Utang Kepada Pemegang Saham	9,50%					355.973.000.000	Long Term Bank Loan
Jumlah			4.824.431.395	954.712.480.959	355.973.000.000		Loan From Shareholder
31 Desember 2018							
Tanpa Bunga							December 31 2018
Utang Usaha							Non-Interest Bearing
Pihak Berelasi							Trade Accounts Payable
Pihak Ketiga							Related Parties
Utang Lain-lain							Third Parties
Pihak Berelasi							Other Payable
Pihak Ketiga							Related Parties
Biaya Yang Masih Harus Dibayar							Third Parties
Instrumen Suku Bunga							Accrued Expense
Uang Bank Jangka Panjang	9,50%				460.000.000.000		Variable Interest Rate Instruments
Utang Kepada Pemegang Saham	9,50%					460.000.000.000	Long Term Bank Loan
Jumlah			4.207.372.726	556.337.534.790	460.000.000.000		Loan From Shareholder
							Total

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

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.

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.

Rasio utang terhadap modal yang disesuaikan pada 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Liabilitas Keuangan			<i>Floating Liabilities</i>
Suku Bunga Mengambang	355.973.000.000	822.530.000.000	<i>Floating Interest Rate</i>
Total Liabilitas	<u>1.882.239.349.992</u>	<u>1.389.217.155.353</u>	<i>Total Liabilities</i>
Dikurangi : Kas dan Setara Kas	<u>207.028.814.250</u>	<u>234.695.920.333</u>	<i>Deduct : Cash and Cash Equivalent</i>
Aset Bersih	2.031.183.535.742	1.154.521.235.020	<i>Inbreng Assets</i>
Total Ekuitas	3.168.087.650.993	2.900.875.740.769	<i>Total Equity</i>
Rasio Utang Terhadap Modal	59,41%	47,89%	<i>Debt to Equity Ratio</i>

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 2019 dan 2018.

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.

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.

Debt ratio to capital as of December 31, 2019 and 2018 are as follows:

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 2019 and 2018, respectively.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Continued)**

34. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan dari halaman 1 sampai 55 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 9 Maret 2020.

34. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and fair presentation of the financial statements on pages 1 to 55 were the responsibilities of the management, and were approved by the Directors and authorized for issue on March 9, 2020.

BUMN
Hadir untuk negeri

