

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019**

	30 September 2020	31 Desember 2019	% Kenaikan / Penurunan	Tickmarks
<b>ASET</b>				
<b>ASET LANCAR</b>				
Kas dan setara kas	626,804,284,412	874,915,652,704	-28.36%	a
Piutang usaha - bersih				
pihak ketiga	184,742,934,521	161,650,741,294	14.29%	
Piutang lain-lain pihak ketiga	8,907,415,704	7,485,916,904	18.99%	
Persediaan	9,877,009,940	9,360,465,206	5.52%	
Biaya dibayar di muka dan uang muka	19,081,677,645	8,312,618,782	129.55%	b
Pajak dibayar dimuka	77,841,037,980	79,494,015,854	-2.08%	
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>927,254,360,202</b>	<b>1,141,219,410,744</b>	<b>-18.75%</b>	
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				
Piutang pihak berelasi	32,500,000	32,500,000	0.00%	
Uang Muka Investasi	24,110,000,000	10,210,000,000	136.14%	c
Penyertaan saham	151,792,278,351	151,820,822,449	-0.02%	
Aset real estate	1,461,431,688,835	1,416,932,093,020	3.14%	
Properti investasi	22,032,550,000	22,032,550,000	0.00%	
Aset tetap - bersih	4,829,086,737,170	4,436,070,364,083	8.86%	
Rekening yang dibatasi penggunaannya	20,084,167,397	23,428,435,722	-14.27%	
Aset pajak tangguhan	95,797,955,967	57,409,747,694	66.87%	d
Aset Pengampunan pajak	3,183,333,333	3,333,333,333	-4.50%	
Aset lain-lain	11,280,446,376	12,745,260,533	-11.49%	
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>6,618,831,657,429</b>	<b>6,134,015,106,834</b>	<b>7.90%</b>	
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>7,546,086,017,631</b>	<b>7,275,234,517,578</b>	<b>3.72%</b>	

	30 September 2020	31 Desember 2019	% Kenaikan / Penurunan	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				
Utang usaha - pihak ketiga	50,455,829,499	42,791,405,490	17.91%	
Utang lain-lain				
Pihak ketiga	69,406,607,490	24,414,436,137	184.29%	e
Pihak berelasi	930,644,502	930,644,502	0.00%	
Utang pajak	20,692,236,536	19,655,448,213	5.27%	
Beban yang masih harus dibayar	34,311,883,774	32,974,179,467	4.06%	
Uang muka diterima	613,724,241,341	650,101,598,499	-5.60%	
Pinjaman rekening koran	-	70,081,309,937	-100.00%	f
Bagian lancar atas pinjaman bank yang jatuh tempo dalam satu tahun	78,751,125,000	105,001,500,000	-25.00%	g
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>868,272,568,142</b>	<b>945,950,522,245</b>	<b>-8.21%</b>	
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				
Uang Jaminan	216,536,592,186	207,445,409,870	4.38%	
Pinjaman bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam 1 (satu) tahun	789,997,000,000	490,007,000,000	61.22%	h
Liabilitas imbalan kerja	118,166,061,087	128,228,649,404	-7.85%	
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>1,124,699,653,273</b>	<b>825,681,059,274</b>	<b>36.21%</b>	
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>1,992,972,221,415</b>	<b>1,771,631,581,519</b>	<b>12.49%</b>	
<b>Ekuitas</b>				
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham				
Modal saham - 3.410.000.000 saham				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 948.194.000 saham	94,819,400,000	94,819,400,000	0.00%	
Tambahan modal disetor	(126,349,854,932)	(126,349,854,932)	0.00%	
Penghasilan komprehensif lain	(6,445,688,000)	(6,445,688,000)	0.00%	
Saldo laba				
Ditentukan penggunaannya	7,218,000,000	6,218,000,000	16.08%	
Tidak ditentukan penggunaannya	5,584,058,720,263	5,535,432,536,731	0.88%	
Selisih nilai transaksi restrukturisasi antara entitas sependali	-			
<b>Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk</b>	<b>5,553,300,577,331</b>	<b>5,503,674,393,799</b>	<b>0.90%</b>	
Kepentingan nonpendengali	(186,781,115)	(71,457,740)	161.39%	i
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>5,553,113,796,216</b>	<b>5,503,602,936,059</b>	<b>0.90%</b>	
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>7,546,086,017,631</b>	<b>7,275,234,517,578</b>	<b>3.72%</b>	

## **PENJELASAN LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN :**

### **a Kas dan Setara Kas**

Penurunan sebesar 28,36% dibandingkan Desember 2019 disebabkan defisit penerimaan dibanding dengan pengeluaran selama tahun 2020 sebesar **Rp. 248,11 milyar**, dimana total penerimaan selama tahun 2020 ini adalah **Rp. 1.332,67 milyar** sedangkan pengeluaran **Rp. 1.580,78 milyar**, total penerimaan yang diterima berasal dari angsuran penjualan tanah dan bangunan (penjualan apartemen PIR dan penjualan tanah dan bangunan luar proyek), penerimaan dari angsuran sewa dan lainnya, pendapatan bunga, penarikan pinjaman. Sedangkan total pengeluaran digunakan untuk pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga, perolehan aset tetap, pembayaran dividen, pembayaran hutang bank, pembayaran pajak penghasilan, pembayaran kepada direksi dan karyawan, pembebasan dan pematangan tanah, pembayaran bunga dan tambahan setoran uang muka investasi.

### **b Biaya dibayar dimuka dan uang muka**

Peningkatan biaya dibayar dimuka dan uang muka sebesar 129,55% dibandingkan dengan Desember 2019 terutama disebabkan oleh biaya asuransi gedung yang sudah dibayarkan untuk periode pertanggungjawaban selama tahun 2020 dan uang muka lain-lain yang juga sudah dibayarkan untuk periode selama tahun 2020 dimana sebagian sudah diamortisasi.

### **c Uang Muka Investasi**

Uang Muka Investasi mengalami peningkatan 136,14% karena terdapat uang muka pembelian saham PT. PIPG (PT. Pondok Indah Padang Golf) dan tambahan uang muka setoran modal saham PT. PII (PT. Pondok Indah Investment).

### **d Aset Pajak Tangguhan**

Aset Pajak tangguhan meningkat 66,87% dibandingkan dengan Desember 2019 disebabkan oleh tambahan rugi fiskal pajak anak perusahaan (PT. Pondok Indah Hotel) tahun 2020 yaitu sebesar Rp. 38.39 milyar.

### **e Utang Lain-lain - Pihak Ketiga**

Utang lain-lain pihak ketiga meningkat sebesar 184,29% dibandingkan dengan akhir Desember 2019 disebabkan karena tambahan utang lain-lain dari meningkatnya saldo cek dan giro yang masih beredar.

### **f Pinjaman rekening koran**

Saldo overdraft rekening giro menurun sebesar 100% dibandingkan akhir tahun 2019 disebabkan karena telah terpenuhinya kebutuhan sebagian proyek pembangunan PIM3, Service Residence Pondok Indah (d/h Office) serta penyelesaian Apartemen PIR dan hotel pondok indah yang memanfaatkan dana dari penarikan pinjaman jangka panjang.

### **g Pinjaman bank jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun**

Pinjaman bank jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun menurun sebesar 25% dibandingkan akhir tahun 2019 disebabkan karena adanya pembayaran angsuran pinjaman anak perusahaan (PT.PIH) sebesar Rp. 26,25 milyar dan pembayaran angsuran pinjaman perusahaan induk (PT.MK) total sebesar Rp. 375 ribu.

### **h Pinjaman bank jangka panjang**

Pinjaman bank jangka panjang bertambah 61,22% atau sebesar Rp. 299,99 milyar dibandingkan akhir tahun 2019 disebabkan karena PT. MK/Induk Usaha telah mencairkan sisa dari seluruh fasilitas Kredit Investasi sebesar Rp. 299,99 milyar untuk pembiayaan proyek service residence pondok indah.

### **i Kepentingan Non-Pengendali**

Penurunan non-pengendali sebesar Rp. 115.323.375 atau 161,39% dibandingkan akhir tahun 2019, disebabkan karena adanya pembagian minority atas rugi komprehensif anak perusahaan (PT Pondok Indah Hotel) per tanggal 30 September 2020 sebesar 0,1% dari kerugian sebesar Rp. 115.323.375.345.