

**PT METRO REALTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**NERACA KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2009 DAN 2010**

**AKTIVA**

	Catatan	31 Maret 2009	31 Maret 2010
		Rp	Rp
<b>AKTIVA LANCAR</b>			
Kas dan Setara Kas	2,3	3.465.365.893	29.237.589.036
Piutang Usaha	2,4	1.391.617.254	696.726.122
Piutang lain-lain	2,5	2.451.493.909	1.811.965.747
Persediaan	2,6	378.286.926	-
Pendapatan masih harus diterima	7	961.318.408	912.947.614
Biaya dibayar di muka dan uang muka	2,8	61.897.796	503.074.864
Jumlah Aktiva Lancar		8.709.980.186	33.162.303.383
<b>AKTIVA TIDAK LANCAR</b>			
Piutang hubungan istimewa	2,9	15.072.064.968	2.503.918.825
Aktiva pajak tangguhan - bersih	2	1.709.731.270	1.444.843.081
Aktiva tetap			
Setelah dikurangi akumulasi penyusutan			
Sebesar Rp 29.108.241.240 di tahun 2009			
dan Rp. 30.640.810.109 di tahun 2010	2,10	19.351.164.292	18.600.529.285
Pajak dibayar dimuka	2,11	13.474.998	-
Aktiva tidak lancar lainnya	13	46.788.109.038	42.799.274.927
Jumlah Aktiva Tidak Lancar		82.934.544.566	65.348.566.117
<b>JUMLAH AKTIVA</b>		<b>91.644.524.752</b>	<b>98.510.869.501</b>

*Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan*

**KEWAJIBAN DAN EKUITAS**

	Catatan	31 Maret 2009 Rp	31 Maret 2010 Rp
<b>KEWAJIBAN LANCAR</b>			
Hutang Usaha	14	2.154.672.418	295.365.136
Hutang Lain-lain	15	537.340.919	505.045.024
Hutang pajak	2,11	462.392.071	430.154.408
Uang muka pelanggan	16	3.172.158.852	3.038.889.615
Beban masih harus dibayar	17	1.569.749.074	1.567.798.241
Pendapatan yang ditangguhkan	18	2.171.548.543	3.293.196.103
Jumlah Kewajiban Lancar		10.067.861.877	9.130.448.528
<b>KEWAJIBAN TIDAK LANCAR</b>			
Penyisihan atas estimasi pesangon, Penghargaan masa kerja dan Ganti rugi	27	1.236.945.563	8.213.350.913
Pendapatan yang ditangguhkan	18	426.632.690	-
Uang jaminan penyewa	19	4.849.169.347	4.744.907.408
Jumlah Kewajiban tidak lancar		6.512.747.600	12.958.258.321
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham, nilai nominal Rp 1.000 per saham: Modal dasar : 132.000.000 saham Modal ditempatkan dan disetor penuh: 58.212.000 saham	20	58.212.000.000	58.212.000.000
Agio saham		2.868.000.000	2.868.000.000
Saldo Laba (Defisit)		13.983.915.275	15.342.162.652
Jumlah Ekuitas		75.063.915.275	76.422.162.652
<b>JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>		<b>91.644.524.752</b>	<b>98.510.869.501</b>

*Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan*

**PT METRO REALTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN LABA RUGI KONSOLIDASI**  
**UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2009 DAN 2010**

	Catatan	31 Maret 2009	31 Maret 2010
		Rp	Rp
PENDAPATAN USAHA-BERSIH	2,21	5.912.773.240	5.295.186.290
BEBAN POKOK USAHA	2,22	( 5.050.152.880)	( 4.508.460.068)
<b>LABA KOTOR</b>		<b>862.620.361</b>	<b>786.726.222</b>
<b>BEBAN USAHA</b>			
Beban penjualan	2,23	20.015.325	25.262.800
Beban umum dan administrasi	2,23	760.483.784	717.340.456
Jumlah Beban Usaha		( 780.499.109)	( 742.603.256)
<b>LABA USAHA</b>		<b>82.121.252</b>	<b>44.122.966</b>
<b>PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>			
Pendapatan bunga		19.037.984	140.838.080
Beban bunga		( 1.148.000)	-
Laba/ Rugi selisih kurs	2	2.468.970	-
Pendapatan Lainnya	24	( 187.355.216)	53.664.814
Jumlah Penghasilan(beban) Lain-lain		( 166.996.262)	194.502.894
<b>LABA ( RUGI ) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>( 84.875.010)</b>	<b>238.625.861</b>
<b>PAJAK PENGHASILAN</b>	2	<b>( 452.965.214)</b>	<b>( 386.708.043)</b>
<b>LABA ( RUGI ) BERSIH</b>		<b>( 537.840.224)</b>	<b>( 148.082.182)</b>
Laba per Saham :			
Laba Usaha	2	<u>1</u>	<u>1</u>
Laba ( Rugi ) bersih	2	<u>-</u>	<u>-</u>

*Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan*

**PT METRO REALTY Tbk**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**  
**UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2009 DAN 2010**

	<u>Modal Saham</u>	<u>Agio Saham</u>	<u>Saldo Laba (Defisit)</u>	<u>Jumlah Ekuitas</u>
<i><b>31 Maret 2010</b></i>				
Saldo 31 Desember 2009	58.212.000.000	2.868.000.000	15.490.244.841	76.570.244.841
Laba periode berjalan	-	-	( 148.082.182)	( 148.082.182)
Saldo 31 Maret 2008	58.212.000.000	2.868.000.000	15.342.162.659	76.422.162.659

	<u>Modal Saham</u>	<u>Agio Saham</u>	<u>Saldo Laba (Defisit)</u>	<u>Jumlah Ekuitas</u>
<i><b>31 Maret 2009</b></i>				
Saldo 31 Desember 2008	58.212.000.000	2.868.000.000	14.521.755.500	75.601.755.500
Laba periode berjalan	-	-	( 537.840.224)	( 537.840.224)
Saldo 31 Maret 2009	58.212.000.000	2.868.000.000	13.983.915.276	75.063.915.276

*Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan*

**PT METRO REALTY Tbk**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI**  
**UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2009 DAN 2010**

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
	Rp	Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan	7.042.570.805	5.839.911.161
Pembayaran kas untuk :		
Pemasok	( 6.045.912.069)	( 3.703.629.982)
Beban usaha (di luar beban penyusutan dan amortisasi)	( 1.167.854.325)	( 836.833.447)
Beban bunga	( 1.148.000)	-
Pajak penghasilan	( 431.339.537)	( 272.375.861)
<b>Arus Kas Bersih yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi</b>	<b>( 603.683.126)</b>	<b>1.027.071.871</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
<b>(Kenaikan) Penurunan:</b>		
Piutang pihak yang mempunyai hubungan istimewa Aktiva tetap	1.671.761.956	13.977.836.409
Uang muka pembelian	-	( 2.769.997)
Pendapatan bunga	19.037.984	10.316.752.967
	-	140.838.080
<b>Arus Kas yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi</b>	<b>1.690.799.940</b>	<b>24.432.657.459</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
<b>Kenaikan (Penurunan) :</b>		
Uang jaminan penyewa	( 2.255.758.315)	( 129.865.639)
<b>Arus Kas yang Diperoleh dari (Dipergunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan</b>	<b>( 2.255.758.315)</b>	<b>( 129.865.639)</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>( 1.168.641.501)</b>	<b>25.329.863.691</b>
<b>SALDO KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<b>4.634.007.394</b>	<b>3.907.725.345</b>
<b>SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	<b>3.465.365.893</b>	<b>29.237.589.036</b>

**PT METRO REALTY Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**

---

**1. UMUM**

PT Metro Supermarket Realty didirikan dengan nama PT Melawai Indah Plaza berdasarkan Akta Notaris Hadi Moentoro Sarjana Hukum No. 9 tanggal 7 Februari 1980 dan akta perubahan No. 16 tanggal 20 Mei 1980. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. Y.A.5/277/15, tanggal 3 Juni 1980 dan telah didaftar pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 3055, tanggal 4 Juni 1980. Anggaran Dasar perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, antara lain dengan Akta Notaris Sutjipto Sarjana Hukum No. 135, tanggal 27 Nopember 1992 mengenai perubahan nama perusahaan menjadi PT Metro Supermarket Realty. Perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-9916.HT.01.04.Th.92, tanggal 4 Desember 1992. Perubahan terakhir dengan Akta Notaris Robert Purba, Sarjana Hukum No. 179, tanggal 30 Juni 2009 dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0046068.AH.01.09.Th.09, tanggal 24 Juli 2009 menjadi PT. Metro Realty, Tbk.

Perseroan dan anak perusahaan bergerak di bidang perdagangan pasar swalayan, sewa dan pengelolaan gedung, investasi dan pengembangan property dan real estat.

Kegiatan usaha komersial Perseroan dimulai sejak tahun 1982 yang berdomisili di Indonesia dengan kantor pusat di Jl. H. Samanhudi, Jakarta.

Perusahaan telah melakukan penawaran umum sejumlah 1.500.000 saham di Bursa Efek Indonesia pada tahun 1991 sesuai dengan surat dari Ketua Bapepam No. S-2096/PM/1991 tanggal 30 Nopember 1991.

Pada tanggal 12 Agustus 1992, perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya (*company listing*) pada Bursa Efek Indonesia dan pada tanggal 19 April 1993, perusahaan telah membagikan saham bonus sejumlah 5.400.000 saham yang berasal dari agio saham.

Pada tanggal 3 Desember 1993, perusahaan telah melakukan Penawaran Umum Terbatas Dalam Rangka Penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada Pemegang Saham (*Right Issue*) sejumlah 7.560.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham.

Pada tanggal 28 Desember 1994, perusahaan telah membagikan saham bonus sejumlah 31.752.000 saham yang berasal dari agio saham.

Sesuai dengan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tanggal 14 Juni 1996 (Akta Notaris Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, S.H. No. 85) memutuskan untuk membatalkan pencatatan saham (*delisting*) di Bursa Efek Surabaya.

Sesuai dengan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tanggal 26 Juni 2009 (Akta Notaris Bpk. Robert Purba, S.H. No. 159) memutuskan untuk merubah nama perseroan dari PT. Metro Supermarket Realty, Tbk menjadi PT. Metro Realty, TBK.

**Susunan pengurus perseroan sebagai berikut:**

	2009	2010
<b>Komisaris</b>		
Presiden Komisaris	: Tn. Budi Gunawan	Tn. Anton Gunawan
Wakil Presiden Komisaris	: Tn. Robert Maruli	Tn. Robert Maruli
Komisaris	: Tn. Ramli Yang Lie	Tn. Ramli Yang Lie
Komisaris Independen	: Tn. Paulus Effendi	Tn. Sukardi
<b>Direksi</b>		
Presiden Direktur	: Tn. Simon Maruli	Tn. Simon Maruli
Direktur	: Ny. Sani Juli Maruli	Ny. Sani Juli Maruli
Direktur	: Ny. Jenny Puspa Maruli	Ny. Jenny Puspa Maruli
Direktur	: Tn. Ir. Arief Thamin	Tn. Ir. Arief Thamin

Pada tanggal 31 Maret 2010 dan 2009, perusahaan mempekerjakan masing-masing sebanyak 167 dan 171 karyawan.

**Komite Audit**

Berdasarkan Keputusan Direksi PT. Bursa Efek Jakarta No. Kep-339/BEJ/07-2001 tanggal tanggal 20 Juli 2001, dalam rangka penyelenggaraan pengelolaan perusahaan yang baik, perusahaan wajib memiliki komisaris independen, komite audit dan sekretaris perusahaan. Sesuai Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham tanggal 29 Juni 2004 (Akte Notaris Poerbaningsih Adi Warsito SH No. 77). Dewan Komisaris telah membentuk Komite Audit dengan susunan sebagai berikut:

Ketua : Ramli Yang Lie, SE  
 Anggota : Anton A, SE. MM. BAP  
 Hioe Tjun Tjen

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**

**a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasi**

Laporan keuangan konsolidasi disusun dengan dasar harga perolehan. Laporan arus kas konsolidasi disusun menggunakan metode tidak langsung dan menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas yang dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Untuk tujuan laporan arus kas, kas dan setara kas

mencakup kas, bank, dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) bulan atau kurang.

Deposito berjangka dicatat berdasarkan nilai perolehan.

**b. Prinsip-prinsip Konsolidasi**

Laporan keuangan konsolidasi disajikan berdasarkan laporan keuangan induk perusahaan dan anak perusahaan. Dalam menyajikan laporan keuangan konsolidasi, semua saldo dan transaksi antar badan usaha dieliminasi. Penyertaan di anak perusahaan pada tanggal neraca adalah sebagai berikut:

		2009	2010
PT Yakin Gloria	Real Estat	99,90 %	99,90%

**c. Piutang Usaha**

Piutang usaha disajikan dalam jumlah neto setelah dikurangi dengan penyisihan piutang tidak tertagih, yang diestimasi berdasarkan review atas kolektibilitas saldo piutang. Piutang dihapuskan pada saat piutang tersebut tidak akan tertagih.

**d. Transaksi Dengan Pihak-Pihak Yang Mempunyai Hubungan Istimewa**

Induk Perusahaan dan Anak Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa dengan mereka. Yang dimaksud dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa adalah sebagai berikut:

- Perusahaan yang melalui satu atau lebih perantara (*intermediaries*), mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian bersama, dengan perusahaan pelapor (termasuk *holding companies, subsidiaries, dan fellow subsidiaries*);
- Perusahaan asosiasi (*associated company*);
- Perorangan yang memiliki, baik secara langsung maupun tidak langsung, suatu kepentingan hak suara di perusahaan pelapor yang berpengaruh secara signifikan dan anggota keluarga dekat dari perorangan tersebut (yang dimaksudkan dengan anggota keluarga dekat adalah mereka yang dapat diharapkan mempengaruhi atau dipengaruhi perorangan tersebut dalam transaksinya dengan perusahaan pelapor);
- Karyawan kunci, yaitu orang-orang yang mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan kegiatan perusahaan pelapor yang meliputi anggota dewan komisaris, direksi dan manajer dari perusahaan serta anggota keluarga dekat orang-orang tersebut.
- Perusahaan di mana suatu kepentingan substansial dalam hak suara dimiliki baik secara langsung maupun tidak langsung oleh setiap orang, atau setiap orang tersebut mempunyai pengaruh signifikan atas perusahaan tersebut. Ini mencakup perusahaan-perusahaan yang dimiliki anggota dewan komisaris, direksi atau pemegang saham utama dari perusahaan pelapor dan



perusahaan-perusahaan yang mempunyai anggota manajemen kunci yang sama dengan perusahaan pelapor.

Seluruh transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasi.

e. **Persediaan**

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan yang ditentukan dengan metode:

- Persediaan pasar swalayan, *bookstore* berdasarkan metode eceran (*retail method*).
- Persediaan yang berada di dalam gudang berdasarkan metode *First In First Out*.
- Persediaan tanah, rumah real-estat dan apartemen berdasarkan metode rata-rata tertimbang.

Perusahaan tidak melakukan penyisihan atas persediaan.

f. **Biaya Dibayar di Muka**

Biaya dibayar di muka diamortisasikan sesuai dengan masa manfaat masing-masing biaya.

g. **Aktiva Tetap dan Penyusutan**

Aktiva tetap yang diperoleh dinyatakan berdasarkan biaya perolehan. Penyusutan dihitung dengan metode saldo menurun ganda (*double declining balance method*) kecuali untuk aktiva tetap bangunan penyusutannya dihitung dengan metode garis lurus (*straight line method*) dengan ketentuan sebagai berikut:

- Bangunan : 5% dari biaya perolehan, dengan masa manfaat 20 tahun.
- Kelompok I : 50% dari jumlah tercatat, dengan masa manfaat 4 tahun.
- Kelompok II : 25% dari jumlah tercatat, dengan masa manfaat 8 tahun.
- Kelompok III : 10% dari jumlah tercatat, dengan masa manfaat 20 tahun.

Hak atas tanah tidak dilakukan penyusutan.

Pengeluaran untuk pemeliharaan dan perbaikan diakui sebagai beban pada saat timbulnya beban tersebut. Pengeluaran untuk perbaikan dalam jumlah yang besar yang akan memperpanjang umur aktiva tetap yang bersangkutan dikapitalisasikan. Aktiva tetap yang sudah tidak dipergunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aktiva tetap dan laba atau rugi yang bersangkutan dibukukan dalam perhitungan laba rugi pada masa yang bersangkutan.

**h. Biaya Tangguhan**

Biaya yang terjadi sebelum dimulainya kegiatan komersial unit usaha pasar swalayan dan yang memberikan manfaat pada masa mendatang, dikapitalisasi dan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus (*straight line method*) dalam jangka waktu lima tahun.

**i. Aktiva Tak Lancar**

Aktiva tak berwujud disajikan sebesar nilai tercatat, yaitu biaya perolehan setelah memperhitungkan akumulasi amortisasi dan penurunan nilai aktiva tidak berwujud.

**j. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing**

Perusahaan mencatat transaksinya dalam mata uang rupiah. Transaksi dalam mata uang asing yang terjadi selama periode berjalan dicatat dalam rupiah dengan penjabaran kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi tersebut. Pada tanggal neraca perusahaan melakukan penyesuaian aktiva dan kewajiban dalam mata uang asing dengan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut, laba atau rugi kurs dikreditkan atau dibebankan pada usaha masa berjalan.

Pada tanggal akhir tahun, rata-rata pertukaran yang digunakan untuk mengkonversi aktiva dan kewajiban mata uang asing ke mata uang rupiah:

	<u>USD 1:</u>
31 Maret 2009	Rp 11.620
31 Maret 2010	Rp 9.105

**k. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

- Pendapatan swalayan dan *bookstore*.  
Pendapatan swalayan dan *bookstore* diakui berdasarkan penerimaan dari cash register.
- Pengakuan pendapatan untuk penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah di atas mana bangunan tersebut didirikan, diakui secara penuh (*full accrual method*), apabila kriteria-kriteria berikut terpenuhi :
  1. Pengikatan jual beli telah berlaku dan ditandatangani ;
  2. Harga jual akan tertagih, dimana jumlah pembayaran yang diterima sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati ;
  3. Tagihan bebas dari subordinasi ;
  4. Telah terjadi pengalihan resiko dan manfaat.  
Penjual telah mengalihkan kepada pembeli seluruh resiko dan manfaat kepemilikan yang umum terdapat pada suatu transaksi penjualan, dan penjual selanjutnya tidak mempunyai kewajiban atau terlibat secara

signifikan dengan aktiva (property) tersebut. Dalam hal ini setidaknya bangunan tersebut telah siap ditempati/ digunakan.

Dalam hal persyaratan di atas tidak dapat dipenuhi, maka dimungkinkan penggunaan salah satu dari beberapa metode di bawah ini, mana yang paling sesuai :

*Installment method*

1. *Reduced profit method*
2. *Cost recovery method*
3. *Deposit method*

Pengakuan pendapatan untuk penjualan bangunan condominium, bangunan apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenis lainnya, pendapatan diakui dengan menggunakan Metode Persentase Penyelesaian (percentage-of-completion method) terhadap unit yang terjual, apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi :

1. Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi ;
2. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli ;
3. Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Apabila satu atau lebih kriteria yang tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka jumlah uang yang telah diterima dari pembeli diperlakukan sebagai uang muka sesuai dengan Deposit Method sampai seluruh kriteria tersebut dipenuhi.

Pengakuan pendapatan penjualan tanah, yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli tanpa keterlibatan penjual, pendapatan diakui secara penuh (full accrual method) pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria di bawah ini dipenuhi :

1. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli ;
2. Harga jual akan tertagih ;
3. Tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli pada masa yang akan datang ; dan
4. Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban untuk menyelesaikan kapling tanah yang dijual seperti kewajiban untuk mematangkan tanah atau kewajiban untuk pembangunan fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan ; dan
5. Hanya kapling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kapling tanah tersebut

Apabila kriteria tersebut tidak terpenuhi, maka penjualan kapling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode deposit.

- Pendapatan sewa diakui pada saat imbalan yang diperoleh atas penggunaan aktiva/sumber ekonomis perusahaan oleh pihak lain sejalan dengan berlalunya waktu atau pada saat periode digunakannya aktiva yang bersangkutan.
- Uang muka sewa yang diterima namun belum jatuh tempo dikelompokkan ke dalam pendapatan yang ditangguhkan.
- Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan harga perolehan ditambah pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah.
- Beban pokok penjualan rumah ditentukan berdasarkan harga pokok tanah ditambah seluruh biaya pembangunan termasuk biaya yang sudah pasti jumlahnya dan yang masih berupa taksiran.
- Beban pokok penjualan apartemen ditentukan berdasarkan Metode Persentase Penyelesaian (*Percentage of Completion Method*).
- Beban diakui sesuai dengan masa manfaat periode-periode yang bersangkutan (accrual basis).
- Beban listrik, air dan telepon dibebankan ke penyewa berdasarkan penggunaan sebenarnya dari masing-masing penyewa.

#### **l. Pajak Penghasilan**

Semua perbedaan temporer antara jumlah tercatat aktiva dan kewajiban dengan dasar pengenaan pajaknya diakui sebagai pajak tangguhan dengan metode kewajiban (liability). Pajak tangguhan diukur dengan tarif pajak yang berlaku saat ini.

Koreksi terhadap kewajiban perpajakan diakui saat surat ketetapan pajak diterima atau jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut telah ditetapkan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 27 tanggal 16 April 1996 dan No. 29 tanggal 18 April 1996, efektif mulai tanggal 1 Januari 1996 pendapatan dari aktivitas real estat dikenai pajak penghasilan yang bersifat final, dan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Indonesia No. 566/KMK.04/1999 tanggal 27 Desember 1999, berlaku mulai tanggal 1 Januari 2000 pendapatan dari aktivitas real estat tidak dikenakan pajak final dan wajib membayar angsuran pajak penghasilan dalam tahun berjalan berdasarkan ketentuan pasal 25 Undang-undang Pajak Penghasilan.

#### **m. Laba Usaha dan Laba Bersih Per Saham**

Laba usaha dan laba bersih per saham dihitung berdasarkan rata-rata tertimbang (*weighted average*) dari jumlah saham yang beredar pada masing-masing periode setelah disesuaikan dengan kapitalisasi agio saham ke modal saham.

### 3. KAS DAN SETARA KAS

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
Akun ini terdiri dari:	Rp	Rp
<b>Kas di tangan:</b>	148.965.999	68.224.668
<b>Kas di bank:</b>		
Bank BCA -Jakarta	1.070.256.708	3.219.256.906
Bank Rakyat Indonesia -Jakarta	1.404.718.727	763.457.335
Bank Mandiri -Jakarta	841.424.459	2.186.650.127
Deposito	-	23.000.000.000
<b>Jumlah</b>	<b><u>3.465.365.893</u></b>	<b><u>29.237.589.036</u></b>

### 4. PIUTANG USAHA

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
Akun ini terdiri dari:	Rp	Rp
Piutang penjualan apartemen	478.228.282	368.228.282
Piutang kartu kredit	-	-
Piutang lain-lain	913.388.972	328.497.840
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.391.617.254</u></b>	<b><u>696.726.122</u></b>

Berdasarkan penelaahan terhadap piutang pada akhir periode, perusahaan tidak membentuk penyisihan piutang ragu-ragu karena manajemen berkeyakinan bahwa pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2010 piutang tersebut dapat tertagih seluruhnya.

### 5. PIUTANG LAIN-LAIN

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
Akun ini terdiri dari:	Rp	Rp
Giro mundur yang diterima	1.429.873.189	491.176.057
Piutang Bunga	1.021.620.720	1.320.789.690
<b>Jumlah</b>	<b><u>2.451.493.909</u></b>	<b><u>1.811.965.747</u></b>

## 6. PERSEDIAAN

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
	Rp	Rp
Persediaan real estat:		
Apartemen	7.997.083.798	7.997.083.798
Tanah kavling	3.755.342.138	5.866.270.892
Persediaan unit Parkir	2.510.350.482	2.510.350.482
Persediaan lain-lain	378.286.926	-
<b>Jumlah</b>	<b>14.641.063.344</b>	<b>16.373.705.172</b>
Bagian lancar	-	-
Bagian tidak lancar	14.641.063.344	16.373.705.172
<b>Jumlah</b>	<b>14.641.063.344</b>	<b>16.373.705.172</b>

## 7. PENDAPATAN YANG MASIH HARUS DITERIMA

Akun ini terutama terdiri dari hasil jasa, sewa, listrik, air, telepon dan promosi bersama.

## 8. BIAYA DIBAYAR DI MUKA DAN UANG MUKA

Akun ini terdiri dari :

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
	Rp	Rp
Asuransi	10.894.483	64.236.094
Uang muka pembelian aktiva tetap/ assets	32.083.541.300	19.700.925.911
Lain-lain	51.003.313	438.838.770
<b>Jumlah</b>	<b>32.145.439.096</b>	<b>20.204.000.775</b>
Bagian lancar	61.897.796	503.074.864
Bagian tidak lancar	32.083.541.300	19.700.925.911
<b>Jumlah</b>	<b>32.145.439.096</b>	<b>20.204.000.775</b>

**9. TRANSAKSI DENGAN YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN ISTIMEWA**

Rincian akun dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa adalah sebagai berikut :

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
	Rp	Rp
<b>PIUTANG</b>		
PT Usaha Taruna Maju	7.914.133.246	
PT Grogol Indah	2.760.000.000	2.331.766.178
PT Perkasa Makmur Amara	4.223.380.649	
PT Yakin Wiskon	174.551.073	172.152.649
<b>Jumlah</b>	<b>15.072.064.968</b>	<b>2.503.918.825</b>

Perusahaan mengenakan bunga atas pinjaman perusahaan-perusahaan yang mempunyai hubungan istimewa.

**10. AKTIVA TETAP**

*31 Maret 2009*

**BIAYA PEROLEHAN**

KETERANGAN	SALDO 31 - 12 - 2008	PENAMBAHAN	PENGURANGAN	SALDO 31 - 03 - 2009
Hak atas Tanah	4.926.738.384	-	-	4.926.738.384
Bangunan	24.499.346.579	652.500	-	24.499.999.079
Inventaris	10.311.847.452	-	-	10.311.847.452
Kendaraan	2.071.482.762	-	-	2.071.482.762
Pekerjaan dalam pelaksanaan	6.629.337.855	-	-	6.629.337.855
<b>Jumlah</b>	<b>48.458.753.032</b>	<b>652.500</b>	-	<b>48.459.405.532</b>

**AKUMULASI PENYUSUTAN**

KETERANGAN	SALDO 31 - 12 - 2008	PENAMBAHAN	PENGURANGAN	SALDO 31 - 03 - 2009
Bangunan	17.229.270.566	266.768.342	-	17.496.038.908
Inventaris	10.077.816.634	66.057.822	-	10.143.874.456
Kendaraan	1.458.449.044	9.878.832	-	1.468.327.876
<b>Jumlah</b>	<b>28.765.536.244</b>	<b>342.704.996</b>	-	<b>29.108.241.240</b>

31 Maret 2010

#### BIAYA PEROLEHAN

KETERANGAN	SALDO 31 - 12 - 2009	PENAMBAHAN	PENGURANGAN	SALDO 31 - 03 - 2010
Hak atas Tanah	4.926.738.304	-	-	4.926.738.304
Bangunan	24.767.782.549	-	-	24.767.782.549
Inventaris	10.340.437.452	-	-	10.340.437.452
Kendaraan	2.302.043.154	-	-	2.302.043.154
Pekerjaan dalam pelaksanaan	6.904.337.855	-	-	6.904.337.855
Jumlah	49.241.339.394	-	-	49.241.339.394

#### AKUMULASI PENYUSUTAN

KETERANGAN	SALDO 31 - 12 - 2009	PENAMBAHAN	PENGURANGAN	SALDO 31 - 03 - 2010
Bangunan	18.543.020.126	302.346.600	-	18.845.366.726
Inventaris	10.100.534.602	31.498.276	-	10.132.032.878
Kendaraan	1.609.017.891	54.392.613	-	1.663.410.504
Jumlah	30.252.572.618	388.237.489	-	30.640.810.109

Jumlah beban penyusutan pada perhitungan laba rugi adalah sebesar Rp. 342.704.996 pada tanggal 31 Maret 2009 sebesar Rp 308.237.489 pada tanggal 31 Maret 2010.

Aktiva tetap Perusahaan, kecuali hak atas tanah, telah diasuransikan dengan nilai pertanggungan yang memadai.

#### 11. PERPAJAKAN

##### a) Taksiran Restitusi pajak

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
	Rp	Rp
Pajak PPh pasal 25	13.474.998	-



**Hutang pajak**

	<u>31 Maret 2009</u>	<u>31 Maret 2010</u>
	Rp	Rp
Pajak penghasilan :		
Pasal 21	47.229.709	34.136.192
Pasal 23	50.066.350	54.783.129
Pasal 25	5.399.587	-
Pajak pertambahan nilai	138.715.217	177.542.178
Pajak Final	220.981.208	163.692.909
<b>Jumlah</b>	<b><u>462.392.071</u></b>	<b><u>430.154.408</u></b>

**b) Beban Pajak**

	<u>31 Maret 2009</u>	<u>31 Maret 2010</u>
	Rp	Rp
Pajak Final/ Kini	478.427.717	436.068.770
Pajak tangguhan	( 25.482.503)	( 49.360.727)
<b>Jumlah</b>	<b><u>452.965.214</u></b>	<b><u>386.708.043</u></b>

**12. AKTIVA TIDAK BERWUJUD**

	<u>31 Maret 2009</u>	<u>31 Maret 2010</u>
	Rp	Rp
Hak Merk	103.740.000	103.740.000
Akumulasi amortisasi	( 103.740.000)	( 103.740.000)
<b>Jumlah</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>

**13. AKTIVA TIDAK LANCAR LAINNYA**

	<u>31 Maret 2009</u>	<u>31 Maret 2010</u>
	Rp	Rp
Persediaan real estat	14.262.776.418	16.373.705.172
Biaya estimasi pesangon	439.021.320	5.363.804.969
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	32.083.541.300	21.061.764.785
Lain – lain	2.770.000	-
<b>Jumlah</b>	<b><u>46.788.109.038</u></b>	<b><u>42.799.274.962</u></b>

#### 14. HUTANG USAHA

Akun ini merupakan saldo hutang usaha perusahaan kepada para pemasok atas pembelian barang-barang, serta hutang kepada kontraktor untuk pembangunan rumah di proyek real estat Metro Sunter.

#### 15. HUTANG LAIN-LAIN

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
Akun ini terdiri dari:	Rp	Rp
Giro mundur	517.190.073	444.485.462
Lain-lain	20.150.846	60.559.562
<b>Jumlah</b>	<b>537.340.919</b>	<b>505.045.024</b>

#### 16. UANG MUKA PELANGGAN

Akun ini terdiri dari uang muka yang diterima dari pelanggan untuk:

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
	Rp	Rp
Penjualan real estat	3.070.443.852	2.438.889.615
Lain – lain	101.715.000	600.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>3.172.158.852</b>	<b>3.038.889.615</b>

#### 17. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
Akun ini terdiri dari:	Rp	Rp
Beban listrik, air dan telepon	1.045.078.515	1.067.000.000
Lain-lain	524.670.559	500.465.241
<b>Jumlah</b>	<b>1.569.749.074</b>	<b>1.567.465.241</b>

## 18. PENDAPATAN YANG DITANGGUHKAN

Akun ini merupakan pendapatan sewa dan pengelolaan yang diterima di muka dari penyewa dengan rincian sebagai berikut:

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
	Rp	Rp
Hasil sewa	1.015.740.437	2.943.196.103
Lain-lain	1.582.440.796	350.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>2.598.181.233</b>	<b>3.293.196.103</b>
Bagian lancar	2.171.548.543	3.293.196.103
Bagian tidak lancar	426.632.690	-
<b>Jumlah</b>	<b>2.598.181.233</b>	<b>3.293.196.103</b>

## 19. UANG JAMINAN PENYEWA

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
	Rp	Rp
Maintenance	1.242.280.169	1.471.629.431
Telepon	325.755.975	320.755.975
Listrik dan Air	3.650.000	105.365.000
Sewa	3.085.361.291	3.641.946.417
Lain-lain	192.121.912	205.210.585
<b>Jumlah</b>	<b>4.849.169.347</b>	<b>5.744.907.408</b>

## 20. MODAL SAHAM

Komposisi pemegang saham pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2010 adalah sebagai berikut :

### 31 Maret 2009

NÖ	NAMA PEMEGANG SAHAM	JUMLAH SAHAM	PERSENTASE KEPEMILIKAN	JUMLAH
1.	PT. Yakin Wiskon	20.099.011	34,53 %	20.099.011.000
2.	Bara Pte Ltd 321	12.032.983	20,67 %	12.032.983.000
3.	PT. Surya Sakti Budimarkati	3.817.968	6,56 %	3.817.968.000
4.	PT. Perkasa Makmur Amara	11.168.719	19,18 %	11.168.719.000
5.	Masyarakat - Lainnya	11.093.318	19,06 %	11.093.318.000
	<b>Jumlah</b>	<b>58.212.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>58.212.000.000</b>

### 31 Maret 2010

NO	NAMA PEMEGANG SAHAM	JUMLAH SAHAM	PERSENTASE KEPEMILIKAN	JUMLAH
1.	PT Yakin Wiskon	20.099.011	34,53%	20.099.011.000
2.	Bara Pte Ltd 321	12.032.983	20,67%	12.032.983.000
3.	PT Suryasakti Budimarkarti	3.817.968	6,56%	3.817.968.000
4.	PT Perkasa Makmur Amara	11.168.719	19,18%	11.168.719.000
5.	Masyarakat - Lainnya	11.093.318	19,06%	11.093.318.000
	<b>Jumlah</b>	<b>58.212.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>58.212.000.000</b>

## 21. PENDAPATAN USAHA-BERSIH

Rincian pendapatan usaha-bersih menurut jenis usaha adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
	Rp	Rp
Penjualan lahan siap bangun	-	-
Hasil sewa dan pengelolaan gedung	5.912.773.240	5.295.186.290
Lain-lain	-	-
<b>Jumlah Pendapatan Usaha-Bersih</b>	<b>5.912.773.240</b>	<b>5.295.186.290</b>

## 22. BEBAN POKOK USAHA

Rincian beban pokok usaha adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
	Rp	Rp
Lahan siap bangun	-	-
Sewa dan pengelolaan gedung	5.050.152.880	4.508.460.068
<b>Jumlah Beban Pokok Penjualan</b>	<b>5.050.152.880</b>	<b>4.508.460.068</b>

## 23. BEBAN USAHA

Rincian beban usaha adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2009	31 Maret 2010
	Rp	Rp
<b>Beban Penjualan:</b>		
Karyawan	-	-
Iklan dan promosi	-	13.037.800
Benda Post dan Materai	-	10.975.000
Pajak dan Ijin	-	1.250.000
Komisi	-	-
Lain-lain	20.015.325	-
<b>Jumlah Beban Penjualan</b>	<b>20.015.325</b>	<b>25.262.800</b>
	31 Maret 2009	31 Maret 2010
	Rp	Rp
<b>Beban Umum dan Administrasi:</b>		
Karyawan	382.117.942	308.022.585
Listrik, air dan telepon	4.582.218	3.287.682
Penyusutan	21.759.626	22.999.231
Amortisasi	-	-
Pemeliharaan dan reparasi	82.944.745	6.426.465
Lain-lain	269.079.253	376.604.493
<b>Jumlah Beban Umum dan Administrasi</b>	<b>761.483.784</b>	<b>717.340.456</b>

## 24. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Akum ini sebagian besar merupakan penghasilan bunga atas penjualan, denda atas keterlambatan pembayaran angsuran dan bunga pinjaman dari perusahaan-perusahaan yang mempunyai hubungan istimewa.

## 25. KEWAJIBAN KONTINJEN

Rincian dan estimasi jumlah maksimum kewajiban kontinjen (yang belum diakui dalam laporan keuangan ini) adalah bahwa terdapat sengketa tanah antara Perusahaan dengan Badan Pertanahan Nasional yang berlokasi di kompleks perumahan Metro Sunter, Jakarta Utara, blok R dengan luas 6.150 m<sup>2</sup>.

Sengketa tanah tersebut sebagian telah dikabulkan gugatannya oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara.

## 26. INFORMASI SEGMENT USAHA

Perusahaan terutama bergerak dalam bidang property, real estat, pasar swalayan dan penyertaan pada anak perusahaan yaitu:

Anak Perusahaan	Bidang Usaha
PT Yakin Gloria	Real Estat

### Pendapatan/ Penjualan-Bersih

Rincian pendapatan/penjualan-bersih yang diperoleh masing-masing segmen induk dan anak perusahaan adalah sebagai berikut:

		2009		2010
	%	Rp	%	Rp
PT.Metro Realty, Tbk (Induk)	100,00	5.912.773.240	100,00	5.295.186.290
PT Yakin Gloria	-	-	-	-
Jumlah Pendapatan Usaha-Bersih	100,00	5.912.773.240	100,00	5.295.186.290
Eliminasi	-	-	-	-
<b>Pendapatan Usaha-Bersih Setelah Eliminasi</b>		<b>5.912.773.240</b>		<b>5.295.186.290</b>
Real estat		-		-
Sewa dan pengelolaan gedung		5.912.773.240		5.295.186.290
<b>Jumlah Pendapatan Usaha-Bersih</b>		<b>5.912.773.240</b>		<b>5.295.186.290</b>

## Laba Usaha

Rincian laba usaha yang diperoleh masing-masing segmen induk dan anak perusahaan adalah sebagai berikut:

	%	2009 Rp	%	2010 Rp
PT. Metro Realty, Tbk (Induk)	230,02	189.021.712	113,37	124.830.064
PT Yakin Gloria	(130,02)	( 106.900.460)	( 13,37)	( 80.707.098)
Jumlah Laba Usaha	100,00	82.121.252	100,00	44.122.966
Eliminasi		-		-
<b>Laba Usaha Setelah Eliminasi</b>		<b>82.121.252</b>		<b>44.122.966</b>

Real estat		-		-
Sewa dan pengelolaan gedung		82.121.252		44.122.966
<b>Jumlah Laba Usaha</b>		<b>82.121.252</b>		<b>44.122.966</b>

## Aktiva

Rincian dan total aktiva yang dimiliki masing-masing segmen induk dan anak perusahaan adalah sebagai berikut:

	%	2009 Rp	%	2010 Rp
PT. Metro Realty, Tbk (Induk)	81,81	90.644.524.752	88,85	97.570.177.941
PT Yakin Gloria	18,19	19.575.048.196	11,15	18.191.800.015
Jumlah Aktiva	100,00	110.219.572.948	100,00	115.761.977.956
Eliminasi		( 18.575.048.196)		( 16.251.108.455)
<b>Aktiva Setelah Eliminasi</b>		<b>91.644.524.752</b>		<b>99.510.869.501</b>
Real estat		45.494.475.756		54.783.635.895
Pasar swalayan		13.478.381.794		4.995.362.623
Sewa dan pengelolaan gedung		32.671.667.202		39.731.870.983
<b>Jumlah Aktiva</b>		<b>91.644.524.752</b>		<b>99.510.869.501</b>

## **27. KESEJAHTERAAN KARYAWAN**

Pada tanggal 20 Juni 2000, Menteri Tenaga Kerja menerbitkan Keputusan Menteri Tenaga Kerja RI No. Kep-150/Men/2000, mengenai penyelesaian pemutusan hubungan kerja dan penetapan uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan ganti kerugian di Perusahaan. Surat keputusan tersebut mewajibkan perusahaan untuk membayar uang pesangon, uang jasa dan ganti kerugian sehubungan dengan pemutusan hubungan kerja berdasarkan lamanya masa kerja karyawan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan tersebut. Pesangon yang akan diberikan kepada karyawan pada saat pemutusan hubungan kerja diakui pada saat dibayar. Perusahaan menghitung dan membukukan estimasi manfaat pensiun tersebut.

Asumsi utama yang digunakan untuk menghitung estimasi biaya dan kewajiban tersebut adalah sebagai berikut :

Karyawan terus bekerja sampai usia pensiun.

Usia pensiun normal : 55 tahun

Kenaikan gaji : 10%

Tingkat bunga diskonto : 12%

Perhitungan manfaat pensiun : sesuai pasal 31 Kep Men 150 berdasarkan masa kerja masing-masing karyawan.

## **28. REKLASIFIKASI AKUN**

Beberapa akun dalam laporan keuangan untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2009 telah direklasifikasikan agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2010.