

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE**

**LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020 DAN 2019
DAN
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
DAFTAR ISI**

Halaman

Laporan Auditor Independen

Surat Pernyataan Pengurus tentang tanggung jawab atas laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2020 dan 2019

Laporan Keuangan - Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019

LAPORAN POSISI KEUANGAN	1
LAPORAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF	2
LAPORAN PERUBAHAN ASET NETO	3
LAPORAN ARUS KAS	4
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN	5 - 12

Laporan Auditor Independen

No. 000011/3.0433.AU2/03/1700-1/1/III/2021

Pengurus dan Pengawas
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun
Apartemen Salemba Residence

Kami telah mengaudit laporan keuangan **Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence ("Perhimpunan")** terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, serta laporan penghasilan komprehensif, laporan perubahan aset neto, dan laporan arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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

Tanggung jawab auditor

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

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


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 tersebut menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perhimpunan, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia.

Jakarta

 Beltway Office Park, Tower B, 5th floor # 515, Jakarta.

 +62 821 2429 6212

 +62 21 2985 7215

 mramli@kapdr.com

Hal lain

Laporan keuangan Perhimpunan tanggal 31 Desember 2018 diaudit oleh kantor akuntan publik lain dengan opini tidak memberikan pendapat.





Kantor Akuntan Publik
DONY & RAMLI

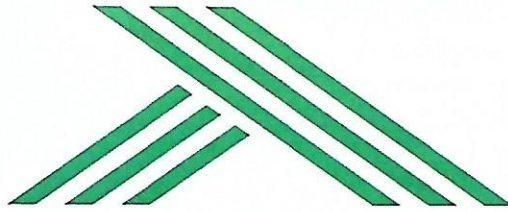
Dony & Ramli
Registered Public Accountants


Marzuki Ramli, CPA
Izin Akuntan Publik No: AP. 1700
NIU : KMK-No.21/KM.1/2021

29 Maret 2021

Jakarta

 Beltway Office Park, Tower B, 5th floor # 515, Jakarta.
 +62 821 2429 6212
 +62 21 2985 7215
 mramli@kapdr.com



No.028/Mar/KAP_Dony-P3SRS-ASR/2021

Jakarta, 29 Maret 2021

SURAT PERNYATAAN
BADAN PENGELOLA APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Eddy Pangkal Eko Prpto
Alamat Kantor : Apartemen Salemba Residence, Jakarta
No. Telephone : 0811 834284
Jabatan : Manager Badan Pengelola Apartemen Salemba Residence

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan Badan Pengelola / P3SRS Apartemen Salemba Residence.
2. Laporan Keuangan Badan Pengelola / P3SRS Apartemen Salemba Residence telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.
- 3a. Semua informasi dalam laporan keuangan telah dimuat secara lengkap dan benar.
- 3b. Laporan Keuangan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam manajemen / pengelolaan apartemen.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Untuk dan atas nama:

Manager Badan Pengelola Apartemen Salemba Residence
Jakarta, 29 Maret 2021



Eddy Pangkal Eko Prpto



**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)**

	<i>Catatan</i>	2020	2019
ASET :			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	3	961.549.010	748.276.635
Piutang Anggota	4	4.028.933.797	3.455.394.025
Jumlah Aset Lancar		4.990.482.807	4.203.670.660
ASET TETAP			
Aset Tetap setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 216.228.605,- dan Rp 139.365.063,- masing-masing pada tahun 2020 dan 2019	5	702.219.847	29.671.704
JUMLAH ASET		5.692.702.654	4.233.342.363
LIABILITAS DAN ASET NETO:			
LIABILITAS LANCAR			
Hutang Usaha	6	691.123.639	632.802.226
Jumlah Liabilitas Lancar		691.123.639	632.802.226
ASET NETO :			
Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		4.791.934.015	3.600.540.137
Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya	2j, 11	209.645.000	-
Jumlah Aset Neto		5.001.579.015	3.600.540.137
JUMLAH LIABILITAS DAN ASET NETO		5.692.702.654	4.233.342.363

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
LAPORAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)**

	<u>Catatan</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
TANPA PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA			
Pendapatan:			
Iuran Pengelolaan (Service Charge)	7	6.491.715.566	6.464.662.020
Penerimaan Lain-lain		341.869.819	706.154.514
Jumlah Pendapatan		6.833.585.385	7.170.816.534
Beban:			
Operasional	8	3.968.577.112	2.448.695.705
Administrasi dan Umum	9	2.700.041.129	2.273.250.025
Lain-lain	10	128.442.349	13.319.170
Jumlah Beban		6.797.060.590	4.735.264.900
SURPLUS		36.524.796	2.435.551.634

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
LAPORAN PERUBAHAN ASET NETO
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019
 (Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Aset Neto Tanpa Pembatasan Dari Pemberi Sumber Daya</u>		
Saldo Awal	3.600.540.137	(6.630.000.494)
Surplus Tahun Berjalan	36.524.796	2.435.551.634
Koreksi Penyesuaian Saldo	1.154.869.082	7.794.988.997
Saldo Akhir	<u>4.791.934.015</u>	<u>3.600.540.137</u>
<u>Aset Neto Dengan Pembatasan Dari Pemberi Sumber Daya</u>		
Saldo Awal	752.200.000	-
Pembayaran (<i>Lihat Catatan 11</i>)	542.555.000	-
Saldo Akhir	<u>209.645.000</u>	<u>-</u>

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
LAPORAN ARUS KAS
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Surplus Tahun Berjalan	36.524.796	2.435.551.634
Penyesuaian :		
Beban Penyusutan Aset Tetap	76.863.542	5.690.231
Lain-lain	1.364.514.082	766.982.157
Perubahan Aset dan Liabilitas Lancar :		
Piutang Anggota	(573.539.772)	(1.010.599.825)
Hutang Usaha	58.321.413	(1.560.506.331)
Kas Bersih dari Aktivitas Operasi	<u>962.684.061</u>	<u>637.117.865</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan / Pelepasan Aset Tetap	(749.411.685)	-
Kas Bersih untuk Aktivitas Investasi	<u>(749.411.685)</u>	<u>-</u>
ARUS KAS AKTIVITAS PENDANAAN	-	-
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	213.272.376	637.117.865
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	<u>748.276.634</u>	<u>111.158.769</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u><u>961.549.010</u></u>	<u><u>748.276.634</u></u>

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
Catatan Atas Laporan Keuangan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)**

1. GAMBARAN UMUM

a. Pendirian Perhimpunan

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Apartemen Salemba Residence ("Perhimpunan") berkedudukan di Jakarta. Perhimpunan ini didirikan berdasarkan Akta Notaris Dra. Yurina Surtati, SH., MBA. MKn Nomor 02 tanggal 13 Januari 2015 dan telah disahkan melalui Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1994 Tahun 2016. NPWP Perhimpunan: 85.123.450.0-023.000

Kepengurusan perhimpunan telah mengalami pergantian ditahun 2019 dan telah disahkan oleh Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta, melalui Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 336 Tahun 2019 tanggal 13 November 2019 yang menetapkan bahwa susunan pengurus dan pengawas perhimpunan periode 2019 - 2022 adalah sebagai berikut:

b. Susunan Pengurus, Pengawas, dan Karyawan

Susunan Pengurus :

Ketua	: Supriyanto
Sekretaris	: Eddy Pangkal Eko Prapto
Bendahara	: Yogi Rahmayanti
Bendahara	: Ririn Kadariyah
Bidang Pengelolaan	: Sarah Retta Caroline HTB
Bidang Pengelolaan	: Moh Chudori
Bidang Pengelolaan	: Nurul Fahdlin
Bidang Pengelolaan	: Irma Sari SE
Bidang Usaha	: V Haryo Nawanggono

Susunan Pengawas :

Ketua	: Iwan Subiantoro
Merangkap Anggota	
Sekretaris	: Ibnu Satri Dewanto
Merangkap Anggota	:
Anggota	: Nurwazir
Anggota	: Ekka Prihatiny
Anggota	: Herliani

Jumlah karyawan perhimpunan adalah 41 (Empat Puluh Satu) di tahun 2020 dan 2019 terdiri dari; 31 karyawan tetap dan 10 karyawan harian.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

a. Laporan keuangan disusun dengan menggunakan prinsip dan praktek akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

Perhimpunan menerapkan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK - ETAP) yang diterbitkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Laporan keuangan terdiri dari; Laporan Posisi Keuangan, Laporan Penghasilan Komprehensif, Laporan Perubahan Aset Neto, dan Laporan Arus Kas. Jumlah untuk setiap jenis aset neto (Tanpa pembatasan, dan dengan pembatasan) dilaporkan berdasarkan ada atau tidak adanya pendapatan yang dikenakan pembatasan. Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode tidak langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam kelompok aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Periode akuntansi mengacu pada siklus operasi normal yang dimulai tanggal 1 Januari sampai dengan 31 Desember. Untuk keperluan komparatif, maka laporan keuangan tahun sebelumnya disajikan kembali.

b. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari; uang kas, uang yang ada dibank yang dengan cepat dapat dijadikan uang kas dan deposito berjangka yang akan jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) bulan atau kurang dari tanggal penempatannya dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

c. Piutang Usaha

Piutang usaha disajikan dalam jumlah bruto. Perhimpunan belum membentuk cadangan kerugian piutang Piutang yang tidak dapat ditagih untuk periode tertentu diberi kebijakan waktu pelunasannya.

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
Catatan Atas Laporan Keuangan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)

d. Persediaan

Persediaan terdiri dari persediaan house keeping dan persediaan elektrik. Persediaan dinyatakan dengan nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih dan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Penyisihan untuk persediaan usang dan tidak lancar ditentukan oleh perhimpunan berdasarkan estimasi masing-masing persediaan.

e. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan berdasarkan biaya perolehannya dikurangi dengan akumulasi penyusutan. Penyusutan terhadap aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (straight line method) berdasarkan taksiran manfaat ekonomisnya, masing-masing dengan prosentase penyusutan pertahun sebagai berikut :

Jenis Akiwa Tetap	Masa Manfaat (Tahun)	Prosentase Penyusutan (%)
Mesin dan Peralatan	5	20
Inventaris Kantor	4	25

Biaya perbaikan dan reparasi diakui sebagai beban pada saat terjadinya, sedangkan biaya renovasi dan perbaikan dalam jumlah material dikapitalisasi. Aset tetap yang tidak digunakan lagi atau dijual dikeluarkan dari pencatatannya sebagai aset tetap dan keuntungan dan kerugian yang terjadi diakui sebagai laba atau rugi pada periode terjadinya.

f. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan diterima dari luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang ditentukan berdasarkan luas unit apartemen yang dimiliki masing-masing pemilik. Pendapatan ini diakui sesuai dengan periode pengelolaannya. Pendapatan dan beban dicatat dengan metode akrual.

g. Pajak Penghasilan

Sesuai dengan SAK-ETAP No. 24 Pajak Penghasilan Badan dihitung berdasarkan penghasilan kena pajak pada tahun yang bersangkutan. Adapun perhitungannya sesuai dengan UU PPh Pasal 17 tahun 2000 yang terakhir diperbarui dengan UU PPh No. 36 Tahun 2008, dan merujuk kepada Surat Edaran Dirjen Pakak yaitu; SE-01/PJ.33/1998 tentang "Perlakuan Perpajakan untuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang "Strata Title".

h. Transaksi dengan Pihak Berelasi

Entitas melakukan transaksi dengan beberapa pihak berelasi, sesuai dengan Bab 28 SAK-ETAP, transaksi ini harus diungkapkan dalam laporan keuangan perusahaan. Semua transaksi dengan pihak-pihak berelasi baik yang dilakukan dengan atau tidak dengan tingkat bunga atau harga, persyaratan dan kondisi yang sama sebagaimana dilakukan dengan pihak ketiga, diungkapkan dalam laporan keuangan.

i. Imbalan Kerja

Perhimpunan belum mengakui kewajiban imbalan kerja sebagaimana diatur SAK-ETAP Bab 23 "Imbalan Kerja" pengakuan kewajiban tersebut didasarkan pada ketentuan UU Ketenagakerjaan No. 13/2003. Dalam ketentuan tersebut entitas diwajibkan untuk membayarkan imbalan kerja kepada karyawan pada saat mereka berhenti bekerja atau mengundurkan diri, pension normal, meninggal dunia, dan cacat tetap. Besarnya imbalan pasca kerja tersebut terutama berdasarkan lama nya masa kerja dan kompensasi karyawan pada saat penyelesaian hubungan kerja pada dasarnya imbalan kerja berdasarkan UU Ketenagakerjaan No. 13/2003 adalah program imbalan pasti.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE**
Catatan Atas Laporan Keuangan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)

j. Aset Neto

Aset neto terdiri dari aset neto tanpa pembatasan dan aset neto dengan pembatasan yang berupa iuran dana cadangan (sinking fund) untuk tujuan tertentu. Besarnya iuran sinking fund ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pengurus perhimpunan dan masing-masing pemilik atau penghuni. Penggunaannya dibatasi hanya untuk perbaikan atau penggantian maupun renovasi besar pada benda atau fasilitas bersama dan bagian bersama. Dana cadangan tiap pemilik atau penghuni digunakan untuk menjaga kelestarian penggunaan fungsi hak bersama pemilik atau penghuni.

3. KAS DAN SETARA KAS

Terdiri dari:

	2020	2019
Kas :		
Kas Kecil	7.661	10.950.000
Kas Kantor	-	88.344.799
Jumlah Kas	7.661	99.294.799
Bank :		
Bank BCA	1.560.991	1.920.991
Bank Mandiri	60.296	97.363.842
Bank BNI 0898977663	87.276.690	509.635.824
Bank BNI PC0898900123	7.489.469	40.061.179
Bank BNI SF898922353	226.153.903	-
Jumlah Bank	322.541.349	648.981.836
Deposito	639.000.000	-
Jumlah Kas dan Setara Kas	961.549.010	748.276.635

Rincian Deposito:

Bank	Nomor Rekening	Jatuh Tempo	Nominal (Rp)
BNI	1144315920	4 Maret 2021	267.000.000
BNI	1130015965	4 Februari 2021	212.000.000
BNI	1117234827	6 Januari 2021	160.000.000
Jumlah Deposito			639.000.000

4. PIUTANG ANGGOTA

Terdiri dari:

	2020	2019
PT Eden Capital Indonesia	2.208.595.808	1.490.423.708
PT Adhi Persada Property	1.037.006.827	851.947.597
Anggota Lainnya	783.331.162	1.113.022.720
Jumlah Piutang Usaha	4.028.933.797	3.455.394.025

Klasifikasi berdasarkan Umur piutang

Hari	2020	2019
0 - 30	168.223.312	253.174.800
31 - 60	149.578.163	254.161.253
61 - 90	134.571.907	233.366.004
91 keatas	3.576.560.415	2.714.691.968
Jumlah Piutang Usaha	4.028.933.797	3.455.394.025

Piutang anggota yang tercatat merupakan tunggakan iuran bulanan atas unit-unit yang dimiliki oleh anggota yaitu; service charge (Iuran Pengelolaan), listrik, air, dan lainnya.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE**
Catatan Atas Laporan Keuangan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)

4. PIUTANG ANGGOTA (Lanjutan)

a. PT. Eden Capital Indonesia

PT. Eden Capital Indonesia ("PT ECI") adalah pengembang Apartemen Salemba. Kerjasama Operasi (KSO) bersama PT Adhi Persada Property. PT ECI tercatat memiliki unit sebanyak 56 (Lima puluh Enam) unit per 31 Desember 2020 dan 2019

Pada tanggal 7 November 2019, unit-unit yang dimiliki PT ECI telah menjadi barang sitaan dan Objek Lelang berdasarkan Surat Nomor : Peng-002WPJ.06/KP.09/2019 dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Senen

Kolektibilitas piutang atas unit-unit PT ECI akan terealisasi apabila terjadi penjualan atas unit lelang tersebut, merujuk pada surat lelang dijelaskan bahwa pembeli diwajibkan melunasi biaya-biaya yang tertunggak atas unit yang dibeli.

Sampai dengan tanggal laporan audit, telah terjual sebanyak 2 (dua) unit di Februari dan Maret 2021 dan pembeli telah melunasi piutang / tunggakan iuran bulanan senilai Rp 165.131.462,- (Seratus enam puluh lima seratus tiga puluh satu empat ratus enam puluh dua rupiah)

b. PT Adhi Persada Property

PT. Adhi Persada Property ("PT APP") adalah pengembang Apartemen Salemba. Kerjasama Operasi (KSO) bersama PT Eden Capital Indonesia ("PT ECI"). PT APP tercatat memiliki unit sebanyak 34 (Tiga puluh empat) unit per 31 Desember 2020 dan 2019

Pengurus perhimpunan telah mengajukan surat peringatan / somasi permintaan pelunasan piutang kepada PT APP melalui kantor hukum Darwin Aritonang & Partner dengan nomor surat No. :64/SPT-P3SRS-ASR/MJR/DAP/X/20 tanggal 27 Oktober 2020.

Pada tanggal 30 November 2020, PT APP merespon somasi tersebut dengan melunasi piutangnya sebesar Rp 127.534.564, (Seratus dua puluh tujuh juta lima ratus tiga puluh empat ribu lima ratus enam puluh empat rupiah).

Sampai dengan tanggal laporan audit, belum diperoleh informasi lebih lanjut terkait proses somasi tersebut untuk sisa piutang / tagihan yang belum dilunasi oleh PT APP.

Pengurus perhimpunan berkeyakinan bahwa seluruh piutang dapat tertagih, maka tidak perlu dibentuk cadangan kerugian piutang tak tertagih

5. ASET TETAP

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Harga Perolehan:</u>		
Mesin dan Peralatan	644.055.600	-
Inventaris Gedung	-	-
Inventaris Kantor	274.392.852	169.036.767
Jumlah Harga Perolehan	<u>918.448.452</u>	<u>169.036.767</u>
<u>Akumulasi Penyusutan:</u>		
Mesin dan Peralatan	62.416.194	-
Inventaris Gedung	-	-
Inventaris Kantor	153.812.411	139.365.063
Jumlah Akumulasi Penyusutan	<u>216.228.605</u>	<u>139.365.063</u>
Jumlah Aset Tetap - Bersih	<u>702.219.847</u>	<u>29.671.704</u>

Pengurus perhimpunan telah mengkapitalisasir biaya modernisasi lift pada kelompok mesin dan peralatan senilai Rp 542.555.000,- masih tersisa senilai Rp 427.355.000,-. Masa Manfaat diestimasikan selama 5 (Lima) tahun dan mulai disusutkan pada Juni 2020. (Lihat catatan 11)

Pengurus perhimpunan menginventarisir dan mencatat aset-aset tetap yang sebelumnya tidak tercatat yaitu; inventaris gedung secara extra comptable atau terpisah dengan laporan keuangan.

Pengurus perhimpunan belum menginventarisir dan mencatat aset-aset tetap yaitu prasarana gedung yang sebelumnya berasal dari pengembang dan secara hukum dapat diserahkan ke perhimpunan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
Catatan Atas Laporan Keuangan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)**

6. HUTANG USAHA

Terdiri dari :	2020	2019
PT.Colliers International Indo	103.400.000	103.400.000
PT.Sumber Arta Gondola	12.810.000	12.810.000
PT.BNI Life Insurance	66.371.500	66.371.500
PT. Louserindo Mega Permai	3.850.000	-
PT. Tomuan Putra Berkarya	85.872.523	131.084.706
CV. Sumber Berkat Langgeng	26.411.000	26.411.000
PT. Musadja	374.570.616	243.206.612
PT.Thyssenkrup Elevator Indonesia	-	43.018.408
PT Multi Inti Pratama	-	6.500.000
Lain-lain	17.838.000	-
Jumlah Hutang Usaha	691.123.639	632.802.226

Klasifikasi berdasarkan Umur Hutang

Hari	2020	2019
0 - 30	220.725.687	72.042.353
31 - 60	-	187.145.659
61 - 90	243.567.452	3.430.000
91 keatas	226.830.500	370.184.214
Jumlah Hutang Usaha	691.123.639	632.802.226

7. PENDAPATAN

Terdiri dari:	2020	2019
Iuran Pengelolaan (Service Charge)	6.491.715.566	6.464.662.020
Lain-Lain	341.869.819	706.154.514
Jumlah Pendapatan	6.833.585.385	7.170.816.534

Iuran Pengelolaan (Service Charge)

Besaran iuran pengelolaan (Service Charge) ditetapkan oleh KSO Adhi Realty - Eden Capital ("Pengembang) tanggal 25 Oktober 2018 berdasarkan Surat No. 001/BM-ASR/EM/X/18 diperuntukan bagi unit hunian dan Surat No. 002/BM-ASR/EM/X/18 diperuntukan bagi Commercial Area.

Besaran iuran pengelolaan (Service Charge) tersebut; Rp 15.000/m² (untuk unit hunian) dan Rp 16.500/m² (untuk Commercial Area) yang mulai berlaku efektif pada tagihan di Desember 2018.

Pendapatan Lain-lain

Pendapatan Lain-lain terdiri dari; Sewa commercial area, denda keterlambatan pembayaran iuran, penambahan kartu akses, fee perbaikan unit, pemakaian ruang serba guna, dan lain-lain.

Sebagian besar pendapatan lain-lain di tahun 2019 senilai Rp 508.544.075,- merupakan koreksi dan reklasifikasi akun atas tidak terealisasinya transaksi pembayaran premi asuransi terhadap kerugian kebakaran gedung. Beban asuransi telah dicatat di tahun-tahun sebelumnya namun tidak jadi direalisasikan yang selanjutnya dikoreksi dan dicatat pada tahun 2019 sebagai pendapatan lain-lain.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE**
Catatan Atas Laporan Keuangan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)

8. BEBAN OPERASIONAL	2020	2019
Terdiri dari:		
Kontrak - Security	1.817.770.460	1.048.052.308
Kontrak - Cleaning Service	1.035.385.276	722.141.513
Perbaikan Sipil & Arsitektur	399.996.626	76.602.200
Perbaikan Elektrikal	103.339.280	63.956.330
Konsultan	119.983.673	-
Kontrak - Lift	134.850.000	5.000.000
Kontrak - Gondola	147.431.000	37.800.000
Asuransi Gedung	-	104.132.088
Kontrak - Sewage Treatment Plant	98.500.000	79.560.000
Lain-lain < Rp 50 Juta	111.320.797	311.451.266
Jumlah Beban Usaha	3.968.577.112	2.448.695.705
9. BEBAN ADMINISTRASI DAN UMUM		
Terdiri dari:	2020	2019
Gaji Karyawan	1.877.486.878	1.174.865.826
Upah/ Honor	171.550.594	128.062.500
THR/Bonus	110.833.333	95.112.836
Penyusutan Aset Tetap	76.863.542	5.690.231
Jamsostek	51.694.088	41.400.251
Alat Tulis Kantor	49.110.796	38.321.800
Konsumsi Rapat, Tamu & Lembur	47.453.100	158.068.938
RTK	42.322.721	33.319.600
Penanggulangan Covid	32.210.117	-
Pakaian Seragam	29.718.500	1.110.000
Training/Pelatihan/S eminar	23.205.700	4.700.000
Asuransi Kesehatan	21.332.516	56.185.337
Lain-lain < Rp 20 Juta	166.259.244	536.412.706
Jumlah Beban Adm dan Umum	2.700.041.129	2.273.250.025
10. BEBAN LAIN-LAIN		
Perincian sebagai berikut:	2020	2019
Beban Lain-lain:		
Administrasi Bank	24.200.206	6.323.310
Koperasi	7.115.000	-
Rapat RUA P3SRS	35.000.000	-
Lainnya	103.000.000	16.218.494
Jumlah Beban Lain-lain	169.315.206	22.541.804
Pendapatan Bunga Rekening Bank	(27.158.771)	(9.222.634)
Penpadatan Bunga Deposito	(13.714.086)	-
Jumlah Beban Lain-lain-Bersih	128.442.349	13.319.170
11. ASET NETO DENGAN PEMBATASAN		
	2020	2019
Iuran Modernisasi Lift	752.200.000	-
Pembayaran ke Pemasok Modernisasi Lift	542.555.000	-
Saldo Aset Neto Dengan Pembatasan	209.645.000	-

Iuran Modernisasi Lift

Iuran Modernisasi Lift ditetapkan sebesar Rp 1.500.000,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pemilik unit. Iuran ini berdasarkan surat dari Pengurus perhimpunan no 42/Feb/BNI-P3SRS-ASR/2020 tanggal 10 Februari 2020.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE**
Catatan Atas Laporan Keuangan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)

11. ASET NETO DENGAN PEMBATASAN (Lanjutan)

Jumlah keseluruhan biaya modernisasi lift termasuk pemasangan kartu akses sesuai kesepakatan dengan pemasok sebesar Rp 969.910.000,- (Sembilan ratus enam puluh sembilan juta sembilan ratus sepuluh rupiah), dan telah dibayar ke pemasok sebesar Rp 542.555.000,- (Lima ratus empat puluh dua juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah). Jumlah biaya telah dikapitalisir di kelompok aset tetap. (lihat catatan 5). Performa kondisi lift diinformasikan oleh pengurus sudah mencapai 100%.

12. KEJADIAN SETELAH TANGGAL NERACA

PENGHAPUSAN AKUN DI NERACA SALDO

Pengurus perhimpunan telah melakukan penghapusan beberapa akun di Neraca Saldo pada sistem akuntansi Plutonium melalui surat No. 2021/02/23/BM-ASR tanggal 29 Maret 2021. Laporan Keuangan perhimpunan yang disajikan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019 merupakan hasil setelah dilakukan koreksi atas penghapusan akun-akun tersebut.

Rincian dan keterangan sebagai berikut:

No Akun	Nama Akun	Nominal	Penjelasan
140-100	Persediaan Electric	27.307.329	Fisiknya Nol, Tidak ada stock
140-200	Pers,Spil & Arsitektur	123.500	Fisiknya Nol, Tidak ada stock
140-400	Pers.Housekeeping	864.250	Fisiknya Nol, Tidak ada stock
210-400	FO Damage Deposit	142.880.181	Tidak ada informasi mengenai status pekerjaan dan kepemilikan dana (di write-off di angka akhir Desember 2018)
210-604	F Room Deposit	4.445.455	Tidak ada informasi kepemilikan dana lebih dari 2 tahun setelah dana diterima
210-804	Hutang Pajak PPH 23	3.609.369	Kesalahan Pencatatan Reklas (Pembenaran karena kesalahan penginputan jurnal)
210-900	Kwjb. Transitoria	248.093.638	Tidak ada informasi mengenai kepemilikan dana (di write-off di angka akhir Desember 2018)
220-104	PDTM Sewa Ruangan	46.685.850	Tidak ada informasi mengenai status kontraknya
220-109	PDTM Lainnya	14.512.053	Tidak ada informasi mengenai status kontraknya
230-101	RK Dana KSO	5.590.866.451	Sesuai surat pernyataan P3SRS No. 85/Okt/KAP-Rexon-P3SRS-ASR2020: "Tidak dapat menerima angka hutang dalam laporan keuangan karena hutang tersebut terjadi sebelum terbentuknya P3SRS Apartemen Salemba Residence pertama kali pada 13 Januari 2015
320-300	Dana Cadangan	1.415.462.530	"Tidak dapat menerima angka yang terkait dengan Dana Cadangan karena penggunaannya tidak sesuai AD/ART sehingga menyebabkan Dana Endapan tercatat sebesar tersebut tidak sesuai kondisi fisiknya".
Jumlah		7.494.850.606	

ASURANSI GEDUNG

Pengurus perhimpunan telah menerima Sertifikat Laik Fungsi ("SLF") gedung dari pengembang pada tanggal 22 Desember 2020. SLF ini merupakan dokumen yang dipersyaratkan untuk pengajuan asuransi kerugian terhadap gedung. Pengurus telah membuka penawaran ke beberapa maskapai asuransi diantaranya telah datang ke lokasi untuk melakukan survei, yaitu ; PT Asuransi Central Asia (ACA), PT Asuransi Wahana Tata (ASWATA), dan PT Adira Insurance. Sampai dengan laporan audit diterbitkan, pengurus perhimpunan belum menetapkan maskapai asuransi yang dipilih.

PANDEMIC COVID-19

Sejak tanggal 10 April 2020 diberlakukan pembatasan sosial berskala besar (PSBB) di Provinsi DKI Jakarta dan dilanjutkan di beberapa wilayah di Indonesia, yang disebabkan Pandemic Covid-19. Kondisi ini berdampak pada menurunnya skala ekonomi secara global dan dapat menurunkan pendapatan entitas. Sampai dengan laporan audit diterbitkan, kondisi tersebut belum berakhir.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
Catatan Atas Laporan Keuangan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)**

13. PENYELESAIAN TUNGGAKAN

Sebagian besar tunggakan bawaan dari pengurus perhimpunan sebelumnya telah diselesaikan oleh pengurus perhimpunan saat ini. Tunggakan tersebut merupakan hutang-hutang dari para suplier (Vendor) yang teroutstanding cukup lama. Jumlah keseluruhan tunggakan yang dibayarkan/diselesaikan ditahun 2020 dan 2019 mencapai Rp 978.154.529,- (Sembilan ratus tujuh puluh delapan juta seratus lima puluh empat ribu lima ratus dua puluh sembilan rupiah). Rinciannya sebagai berikut;

<u>Nama Suplier / Vendor</u>	<u>Jumlah (Rp)</u>	<u>Keterangan</u>
- PT Musadja	608.016.530	Vendor Security, pembayaran di Nov 2019 - Jan 2020
PT Tomuan Putra Berkarya	262.169.412	Vendor Kebersihan, pembayaran di Okt - Des 2019
PDAM Jaya	61.371.127	Vendor air bersih, pembayaran tanggal 28 September 2019
Lain-lain	46.597.460	Vendor Lainnya, pembayaran di Juli - Desember 2019
	<u>978.154.529</u>	

14. PENYESUAIAN KE INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN NO. 35 ("ISAK 35")

Ikatan Akuntan Indonesia telah menerbitkan ISAK 35 tentang "Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Non Laba" yang berlaku efektif 1 Januari 2020. ISAK 35 ini diterbitkan untuk mengganti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 45 (PSAK 45) tentang akuntansi Entitas Nirlaba yang telah dicabut dari Standar Akuntansi Keuangan (SAK) di Indonesia.

Sehubungan dengan penjelasan diatas, maka; nama dan diskripsi akun, judul laporan, dan istilah dalam laporan keuangan perhimpunan yang disusun telah disesuaikan dengan ISAK 35 tersebut dan karakteristik operasional entitas.

15. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN

Berdasarkan Peraturan Gubernur (Pergub) No. 132 Tahun 2018 pasal 79 butir 3, penyusunan laporan keuangan perhimpunan menjadi tanggung jawab Badan Pengelola yang telah diselesaikan dan disetujui oleh Manajer Badan Pengelola pada tanggal 29 Maret 2021.