

**LAPORAN KEUANGAN
P3SRS ASR
2019 2020**

DISAMPAIKAN DALAM RUAT 2021

JAKARTA, MEI 2021

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

- Audit Laporan Keuangan dilaksanakan oleh KAP Dony&Ramli, memberikan opini melalui surat No. 000011/3.00433.AU2/03/1700-1/1/III/2021 tanggal 29 Maret 2021.
- Laporan keuangan terdiri dari: Laporan Posisi Keuangan (Neraca), Laporan Penghasilan (Laba Rugi/Laporan Operasional), Laporan Perubahan Aset Neto (Laporan Ekuitas), dan Laporan Arus Kas untuk periode yang berakhir 31 Desember 2019 dan 2020
- Opini:Wajar dalam semua hal yang material sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) (**Wajar Tanpa Pengecualian**)

LAPORAN POSISI KEUANGAN

ASET

ASET LANCAR	2020	2019
Kas dan Setara Kas*	961.549.010,00	748.276.635,00
Piutang Anggota	4.028.933.797,00	3.455.394.025,00
Jumlah Aset Lancar	4.990.482.807,00	4.203.670.660,00

ASET TETAP	2020	2019
Aset Tetap**	918.448.452,00	169.036.767,00
dikurangi Akumulasi Penyusutan	216.228.605,00	139.365.063,00
Jumlah Aset Tetap	702.219.847,00	29.671.704,00

JUMLAH ASET **5.692.702.654,00** **4.233.342.364,00**

LIABILITAS DAN ASET NETO

LIABILITAS LANCAR	2020	2019
Hutang Usaha	691.123.639,00	632.802.226,00
Total current liabilities	691.123.639,00	632.802.226,00

ASET NETO	2020	2019
Tanpa Pembatasan/Tidak Terikat	4.791.934.015,00	3.600.540.137,00
Dengan Pembatasan (i.e. Saldo Iuran Lift)	209.645.000,00	-
Jumlah Aset Neto	5.001.579.015,00	3.600.540.137,00

JUMLAH LIABILITAS DAN ASET NETO **5.692.702.654,00** **4.233.342.363,00**

*Termasuk Deposito Berjangka yang menampung Dana Cadangan

**Aset Tetap termasuk kapitalisasi pembayaran modernisasi lift kepada vendor sebesar 542.555.000

3. KAS DAN SETARA KAS

Terdiri dari:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kas :		
Kas Kecil	7.661	10.950.000
Kas Kantor	-	88.344.799
Jumlah Kas	<u>7.661</u>	<u>99.294.799</u>
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	<u>322.541.349</u>	<u>648.981.836</u>
Deposito	639.000.000	-
Jumlah Kas dan Setara Kas	<u>961.549.010</u>	<u>748.276.635</u>

Rincian Deposito:

<u>Bank</u>	<u>Nomor Rekening</u>	<u>Jatuh Tempo</u>	<u>Nominal (Rp)</u>
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			<u>639.000.000</u>

4. PIUTANG ANGGOTA

Terdiri dari:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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	<u>4.028.933.797</u>	<u>3.455.394.025</u>

Klasifikasi berdasarkan Umur piutang

<u>Hari</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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	<u>4.028.933.797</u>	<u>3.455.394.025</u>

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

Saldo Piutang Usaha sebesar Rp 3.576.560.415 (88,7%) sudah berumur lebih dari 90 hari (secara akuntansi probabilitas tak tertagih besar. Untuk selanjutnya secara akuntansi akan dilakukan pencadangan piutang tak tertagih sesuai data collection).

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.

Terkait Modernisasi Lift (data updated per Mei 2021)	(dalam Rupiah)
Total iuran yang diharapkan terkumpul: Rp. 1.500.000 x 716 unit	1.074.000.000
Sampai dengan saat ini terkumpul dana:	872.000.000
Masih belum terkumpul	202.000.000
Total tagihan vendor sesuai kontrak sebesar:	969.910.000
Yang sudah dibayar	542.555.000
Sisa tagihan belum terbayar	427.355.000
Sisa dana dari iuran yang sudah terkumpul	329.445.000
Masih kurang (deficit kas modernisasi lift)	97.910.000
Surplus direncanakan untuk ditambahkan ke saldo Dana Cadangan	104.090.000

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

Dari total hutang usaha di atas, untuk 3 vendor teratas, total sebesar Rp 182.581.500 tidak dapat diakui validitasnya, sehingga akan dilakukan penghapusan pada periode selanjutnya.

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>	

LAPORAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF (LABA RUGI)

Pendapatan	2020	2019
IPL/Service Charge	6.491.715.566,00	6.464.662.020,00
Pendapatan luran	6.491.715.566,00	6.464.662.020,00
Pendapatan Lain-lain	2020	2019
Sewa Common Area	135.784.625,00	61.787.495,35
Pendapatan Denda Keterlambatan	172.760.064,00	106.433.428,00
Tambah Access Card	21.031.175,00	18.878.967,00
Fee perbaikan unit	10.703.955,00	7.035.548,00
Pemakaian Ruang Serbaguna	1.150.000,00	2.425.000,00
Lainnya**	440.000,00	509.594.076,00
Total Pendapatan Lain-lain	341.869.819,00	706.154.514,35
Total Pendapatan	6.833.585.385,00	7.170.816.534,35
Beban Operasional***	2020	2019
Kontrak Security	1.817.770.460,00	1.048.052.308,00
Kontrak Cleaning Service	1.035.385.276,00	722.141.513,00
Perbaikan Peralatan dan Gedung	503.335.906,00	140.558.530,00
Kontrak Lainnya (Gondola, STP, Lift, Sampah)	380.781.000,00	122.360.000,00
Konsultan	119.983.673,00	-
Asuransi Gedung	-	104.132.088,00
Lain-lain	111.320.797,00	311.451.266,00
Total Beban Pengelolaan	3.968.577.112,00	2.448.695.705,00
Beban Administrasi dan Umum	2020	2019
Gaji Karyawan (termasuk upah harian dan bonus)	2.159.870.805,00	1.398.041.162,00
Penyusutan Aset Tetap	76.863.542,00	5.690.231,00
Asuransi Pegawai (BPJS TK dan Kesehatan)	73.026.604,00	97.585.588,00
Operasional Kantor (ATK, biaya rapat, seragam, RTK)	168.605.117,00	230.820.338,00
Tarining/Pelatihan/Seminar	23.205.700,00	4.700.000,00
Lain-lain (termasuk penanggulangan Covid)	198.469.361,00	536.412.706,00
Total Beban Administrasi dan Umum	2.700.041.129,00	2.273.250.025,00
Beban Lain-lain****	2020	2019
Beban Administrasi Bank	24.200.206,00	6.323.310,00
<i>Macam-macam/Miscellaneous:</i>		
Koperasi (akan dikembalikan jika sudah ada profit)	7.115.000,00	-
RUA (RUAT 2019, dicatat sebagai biaya pada 2020)	35.000.000,00	-
Lainnya, termasuk Cessie di 2020 yang akan dicatat pendapatan jika tertagih sebesar 95 juta	103.000.000,00	16.218.494,00
<i>Akun kontra:</i>		
Pendapatan Bunga dan Admin Bank (dari VA)	(27.158.771,00)	(9.222.634,00)
Pendapata Bunga Deposito	(13.714.086,00)	
Total Beban Lain-lain	128.442.349,00	13.319.170,00
Total Beban	6.797.060.590,00	4.735.264.900,00
SURPLUS	36.524.795,00	2.435.551.634,35

Keterangan:

*Pendapatan rutin hanya mencatat IPL, sedangkan listrik dan air dari tenant tidak termasuk

**Pendapatan Lain-lain Lainnya pada 2019 termasuk koreksi/reklas dari beban asuransi tahun2 sebelumnya yang tidak direalisasikan sebesar 508.544.075, bukan merupakan pendapatan riil.

***Beban Operasional pada 2020 termasuk pembayaran kontrak Security dan CS beban 2019 sebesar 248.482.452

****Beban Lain-lain pada 2020 termasuk pengeluaran investasi pada Koperasi dan Biaya Cessie yang akan diterima kembali di masa depan 102.115.000,00

Adjustment berdasarkan ket di atas:	2020	2019
TOTAL PENDAPATAN RIIL	6.833.585.385,00	6.662.272.459,35
TOTAL BEBAN RIIL	6.334.599.596,00	4.978.057.121,00
SURPLUS RIIL	498.985.789,00	1.684.215.338,35

Kenaikan-kenaikan beban signifikan pada 2020:
 Kenaikan kontrak Security dan CS (355.349.580)
 Kenaikan biaya pemeliharaan lain (621.198.376)
 Kenaikan biaya pegawai (761.829.643)
 Biaya Lawyer (119.983.673)

LAPORAN PERUBAHAN ASET NETO

Aset Neto Tanpa Pembatasan/Tidak Terikat	2020	2019
Saldo Awal	3.600.540.137,00	(6.630.000.494,00)
Surplus Tahun Berjalan	36.542.796,00	2.435.551.634,00
Koreksi Penyesuaian Saldo*	1.154.869.082,00	7.794.988.997,00
Saldo Akhir	4.791.952.015,00	3.600.540.137,00

Aset Neto Dengan Pembatasan	2020	2019
Penerimaan Iuran Lift	752.200.000,00	-
Modernisasi Lift (Kapitalisasi Pembayaran)	542.555.000,00	-
Saldo Akhir Aset Neto Dengan Pembatasan	209.645.000,00	-

SALDO AKHIR ASET NETO

4.582.307.015,00 3.600.540.137,00

* Dilakukan penghapusan dari pencatatan akuntansi beberapa akun Neraca dengan total sebesar Rp. 7.494.850.606, antara lain: Saldo Hutang kepada pihak istimewa (KSO) sebesar Rp 5.590.866.451, Saldo Dana Cadangan yang secara Kas tidak ada, sebesar: Rp. 1.415.462.530

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>

POIN PENTING PENGELOLAAN KEUANGAN (AKUN-AKUN NERACA)

- Terjadi kenaikan nilai aset bersih (Kekayaan) terutama dari pengakuan aset tetap khususnya yang berasal dari modernisasi lift.
- Total Kas dan Setara Kas pada 2020 meningkat sebesar Rp 213.272.376. Namun demikian, sebagian besar merupakan Kas yang dibatasi penggunaannya (Dana Cadangan), sehingga likuiditas operasional terbatas (sebesar 322,541.349).
- Pengelolaan Kas dilakukan melalui rekening perbankan, tidak ada brankas maupun transaksi tunai, kecuali dalam kondisi pembayaran melalui transfer bank/pendebitan tidak dimungkinkan. Dalam kondisi seperti itu, dilakukan penarikan rekening giro atau penarikan ATM dari rekening Petty Cash yang pagunya dikendalikan oleh Pengurus (maksimal 20 juta). Seluruh pembayaran dilakukan dengan otorisasi bertingkat (3 orang pengurus).
- Dana Cadangan per Oktober 2019 dicatat secara basis kas, dihitung sebesar 10% dari iuran yang terkumpul (collected) setiap bulannya.
- Dana Cadangan dikelola dengan menginvestasikan pada instrumen Deposito. Per Desember 2020 nilai Deposito sebesar Rp. 639.000.000 dan imbalan bunga yang diterima pada tahun 2020 sebesar Rp 13.714.086.
- Pencatatan Aset Tetap, dimulai dengan kapitalisasi biaya modernisasi lift sebesar Rp 542.555.000 (masih tersisa Rp. 427.355.000), serta pencatatan Beban Penyusutan, untuk aset-aset yang diperoleh mulai 1 Oktober 2019.

POIN PENTING PENGELOLAAN KEUANGAN (AKUN-AKUN LABA RUGI)

- Surplus pada 2020 turun disebabkan naiknya beban-beban terutama Beban Pengelolaan secara signifikan, al sbb:
 - Kenaikan kontrak Security dan CS (355.349.580), biaya pemeliharaan lainnya (621.198.376)
- Kenaikan Beban Pegawai (761.829.643) serta Beban Kontrak Jasa Security dan Cleaning Service terutama terjadi untuk menyesuaikan gaji karyawan dengan UMP
- Asuransi Gedung pada 2019 dibebankan sebelum masa kepengurusan yang baru, namun realisasinya tidak ada pembayaran maupun jasa yang diterima. Hal ini berakibat pada direklasifikasinya beban-beban asuransi yang telah dicatat sesuai tagihan namun belum dibayarkan, menjadi Pendapatan Lain-lain pada 2019 sebesar Rp 508.544.075
- Pendapatan relatif stagnan, belum terdapat sumber-sumber pendapatan lain yang signifikan selama 2019-2020.
- Penerimaan maupun pengeluaran listrik dan air tidak dicatat sebagai pendapatan maupun biaya untuk menyajikan Pendapatan dan Beban secara lebih riil.
- Untuk keperluan pelaporan manajerial, pendapatan dan biaya 2019 dan 2020 diadjust berdasarkan poin-poin di atas, sehingga dapat diketahui nilai surplus yang lebih riil, pada 2020 sebesar **498.985.789,00**

PERBAIKAN YANG TELAH DILAKUKAN

- Penghematan/efisiensi biaya, antara lain:
 - operasional kantor sebesar Rp. 62.215.221; Beban Administrasi dan Umum Lain-lain sebesar Rp. 337.943.345 jasa-jasa vendor non rutin, dll.
- Perbaikan collection melalui penagihan yang lebih akurat dan cepat melalui perbaikan metode pencatatan meteran listrik dan air, penggunaan virtual account untuk tagihan rutin, penagihan secara intensif, termasuk untuk tunggakan. Hasilnya terjadi peningkatan collection rate menjadi kurang lebih 80%.
- Pelaporan SPT Tahunan untuk Tahun 2019 dan 2020, untuk melaporkan kewajiban-kewajiban perpajakan yang telah dipotong. Membayarkan secara tertib kewajiban-kewajiban seperti BPJS Kesehatan dan TK.
- Pengelolaan Dana Cadangan melalui instrument Deposito, menghasilkan Pendapatan Bunga selama 2020 sebesar Rp 13.714.086
- Pada 2021 beberapa KSO akan menjadi sumber penerimaan baru seperti dari pendapatan parkir (per bulan saat ini kurang lebih 13 juta), space iklan, renegotiasi kontrak baru penyewaan area penguat sinyal.

KESIMPULAN

- Keuangan dikelola secara lebih prudent/hati-hati dan akuntabel, prioritas untuk mendukung terselenggaranya operasional gedung secara aman dan layak, memperhatikan kesejahteraan pegawai, dan kesinambungan pendanaan untuk tujuan jangka panjang.
- Penurunan Surplus pada 2020 secara riil menggambarkan kondisi operasional keuangan ASR, di mana dana telah dioptimalkan untuk operasional yang memang membutuhkan dana cukup besar.
- Masih terdapat banyak kebutuhan pendanaan rutin dan urgent yang perlu dipenuhi, antara lain: Asuransi Gedung/Kebakaran (merupakan persyaratan pengelolaan Gedung), perbaikan alat-alat seperti meteran listrik dan air agar meminimalkan deficit tagihan listrik dan air, rehab/modernisasi lift tahap 2, pembuatan akses masuk ke-2, fasilitas dan peralatan pengelolaan sampah, dan lain-lain
- Perlu peningkatan collection rate lebih optimal, dengan pengetatan sanksi kepada penunggak IPL ataupun menyediakan jasa manajemen penyewaan property agar mengurangi unit yang idle penunggak IPL
- Perlu penggalan potensi penerimaan baru secara lebih agresif

USULAN PERBAIKAN KE DEPAN

- Penggantian Sistem Akuntansi, menggunakan aplikasi yang lebih fleksibel dan andal, serta jasa advisory accounting untuk mengawal proses transisi.
- Penggunaan Dana Cadangan untuk beberapa pengeluaran yang menghasilkan peningkatan nilai Gedung atau tanah dan/atau memiliki manfaat jangka Panjang, untuk mengurangi tekanan likuiditas untuk biaya operasional
- KSO atau swakelola untuk optimalisasi aset-aset idle seperti ruangan pada lantai 2, penyediaan jasa manajemen penyewaan property untuk unit-unit kosong, menertibkan dan mengoptimalkan potensi pendapatan dari perbaikan untuk unit-unit
-

TERIMA KASIH